Murg / Hänner

Solides Büro- und Wohnhaus direkt vor Laufenburg

Objektnummer: 23090025

KAUFPREIS: 488.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 184 m² • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 800 m²

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Auf einen Blick

Objektnummer	23090025
Wohnfläche	ca. 184 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	13
Baujahr	1965
Stellplatz	3 x Carport, 10 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	488.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 82 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	PELLET
Energieausweis gültig bis	23.01.2034
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	276.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Die Immobilie

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Die Immobilie

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Die Immobilie

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

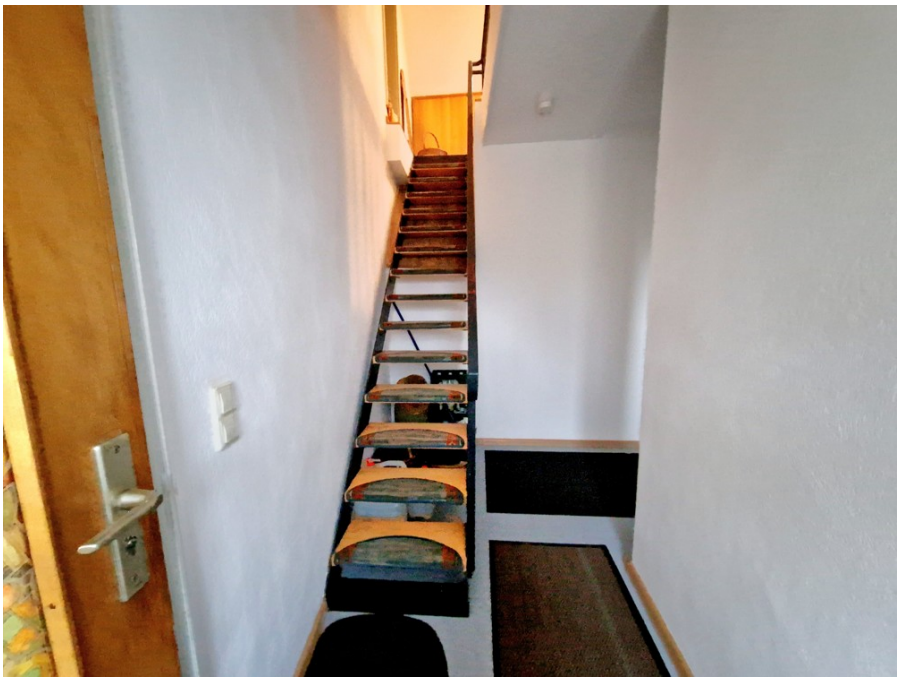
Die Immobilie

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Die Immobilie

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Die Immobilie



Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Die Immobilie

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

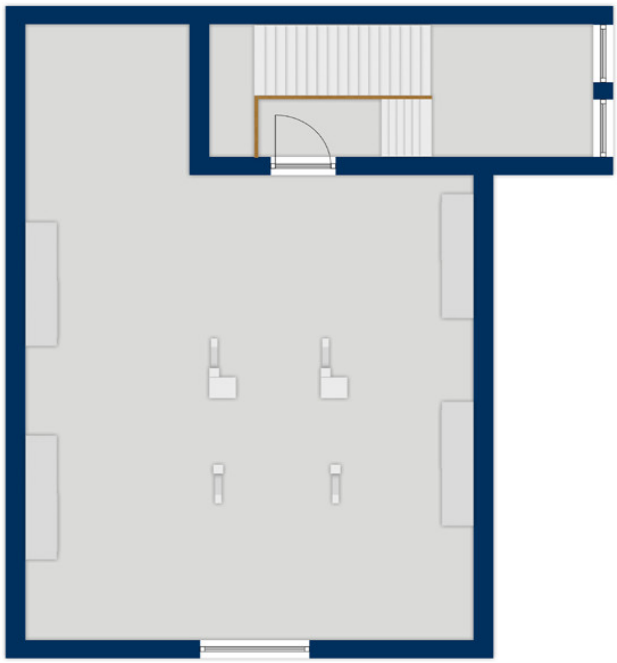
VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitig zu nutzendes Wohn- und Geschäftshaus, nur 6 Fahrminuten von Laufenburg entfernt. Die Immobilie besticht durch ihre zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und bietet Ihnen einen optimalen Mix aus Gewerbe- und Mieteinnahmen. Sie umfasst insgesamt drei Gewerbeeinheiten, die ideal als Büro, Studio oder Lager genutzt werden können, sowie zwei Wohneinheiten. Gewerberaum 1 besteht aus 3 Räumen, auf ca. 89m² inklusive Kochnische und Badezimmer / WC. Gewerberaum 2 besteht aus einem Raum von ca. 30m² inkl. WC. Gewerberaum 3 besteht aus einer ca. 24.m² großen Raum. Alle Räume verfügen über viel Tageslicht. Die erste Wohneinheit ist eine großzügige 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca.61m². Sie verfügt über eine Küche, ein Badezimmer, ein geräumiges Schlafzimmer und ein gemütliches Wohnzimmer. Ein eigener Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Die zweite Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca.123m² jede Menge Platz für Ihre Wohnideen. Hierbei handelt es sich um eine Maisonettwohnung, die durch ihre sonnige Terrasse besticht. Für eine zeitgemäße und problemlose Wärmezufuhr sorgt eine topmoderne Pelletheizung. Dadurch wird nicht nur ein angenehmes Raumklima geschaffen, sondern auch für eine nachhaltige Energieversorgung gesorgt. Für Fahrzeuge stehen insgesamt fünf Carport-Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich sind genügend Außenparkplätze für mindestens zehn Fahrzeuge vorhanden. Ein überdachtes Außenlager bietet viel Raum für diverse Möglichkeiten, sei es als Abstellfläche oder als Werkstatt. Die Büroflächen umfassen ca. 143m² und bieten somit ausreichend Platz für vielfältige Geschäftstätigkeiten. Die Wohnflächen belaufen sich auf ca. 184m², sodass hier großzügiges Wohnen ermöglicht wird. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 800m² und bietet somit ausreichend Raum für Gewerbetreibende. Das Baujahr der Immobilie datiert auf 1965. Zahlreiche Sanierungen lassen das Gebäude aber technisch wie optisch viel jünger erscheinen. Die Lage des Wohn- und Geschäftshauses ist zentral und gut angebunden. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Handwerker / Anleger oder Geschäftsleute, die nach einem einzigartigen Objekt suchen, welches sowohl Wohn- als auch Geschäftsräume vereint. Hier gibt es die Möglichkeit, sowohl selbst zu wohnen als auch Gewerbeflächen zu vermieten, um zukünftige Einnahmen zu generieren. Das Gebäude verfügt zudem über große Keller- und Lagerräume im Untergeschoss die perfekt zum Gesamtkonzept passen und ergänzend zu nutzen sind. Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich vor Ort ein Bild von diesem vielseitigen Wohn- und Geschäftshaus zu machen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für eine Besichtigung.

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Alles zum Standort

Hänner ist ein Teil der Gemeinde Murg und liegt nur 6 Fahrminuten von der Stadt Laufenburg entfernt. Somit genießen Sie alle Vorteile die diese Konstellation mit sich bringt. Bildung, medizinische Versorgung, tolle Gastronomie, Einkauf aber auch Kultur ist unmittelbar für Sie zu erreichen. Auch die Schweizer Grenze ist nur ein paar Minuten von Ihrem Domizil entfernt. Dank der regelmäßig angefahrenen Bushaltestellen, könnten Sie in Hänner auch ohne ein eigenes Auto alle wichtigen Orte schnell und unkompliziert erreichen. Und sollte Sie einmal weiter in die Ferne verreisen, haben Sie die Auswahl vom Flughafen Basel oder von Zürich aus abzuheben.

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 276.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23090025 - 79730 Murg / Hänner

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kißling & Patric Widmer

Haagener Straße 1 Lörrach
E-Mail: loerrach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com