

# JAGODE-IMMOBILIEN

vertrauensvoll & kompetent



Internet – Download - Exposee  
[www.jagode-immobilien.de](http://www.jagode-immobilien.de)

|                     |  |
|---------------------|--|
| Datum               | 16.09.2019   |
| Ihr Ansprechpartner | Gabriele Jagode  |
| Durchwahl           | 08337/9323   |
| e-Mail-Adresse      | <a href="mailto:info@jagode-immobilien.de">info@jagode-immobilien.de</a> |

## Immobilienangebot

Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent.

Vielen Dank für Interesse und Ihren Besuch auf unserer Internetseite.

Wir haben versucht für Sie die vorerst wichtigsten Details in unserem Exposee zur Verfügung zu stellen. Allerdings halten wir es für sinnvoll, sich auch vorab über die **Lage** der Immobilie einen Überblick zu verschaffen.

Gerne erhalten Sie von uns die genaue **Anschrift** des Immobilienangebots. Dafür benötigen wir jedoch Ihre vollständige Adresse, Telefon-Nummer und Ihren Namen sowie Ihre persönliche E-Mail-Adresse.

Wenn Sie uns den Ort und den Preis der Immobilie mitteilen, die Sie interessiert, erhalten Sie in der Regel die Adresse des zu verkaufenden Objektes innerhalb weniger Stunden.

So können Sie sich ein noch besseres Bild zum Angebot machen.

Für eine Innenbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. **Fast immer sind wir zu ZWEIT für Sie da.**

Bitte beachten Sie, dass evtl. beigefügte Grundrisse aufgrund des Transportweges ggfs. nicht maßstabsgerecht sind.

Für Ihr Interesse nochmals vielen Dank. Bei Fragen bzw. wegen einem Termin zur Innenbesichtigung rufen Sie uns einfach an unter **08337 / 9323 oder 0157 / 54 084 778**. Oder Sie schreiben uns eine Mail an **info@Jagode-Immobilien.de** !

Mit freundlichen Grüßen

**Jagode-Immobilien**  
**Michael und Gabriele Jagode**

PS: aktuelles Angebot für alle, die auch was zu verkaufen haben – **kostenlose Schätzung** (beinhaltet Verkehrswert und Vergleichswert) – schriftlich – ehrlich.



## Immobilienangebot – Download von [www.Jagode-Immobilien.de](http://www.Jagode-Immobilien.de)

**Objektort:**

**Dietenheim**



### **\*\*\*Haus+Werkstatt\*\*\*Geld verdienen oder/und wohnen\*\*\***

Sind Sie auf der Suche nach einem sehr vielseitig nutzbaren Wohnhaus? Könnten Sie evtl. für Ihr Hobby auch große Nebenräume gebrauchen? Und ist Ihnen ein Garten nicht wichtig? Dann sollten Sie sich evtl. dieses Anwesen anschauen. Im Erdgeschoß des Wohnhauses befinden sich drei Räume. Diese könnten z.B. von erwachsenen Kindern, den Großeltern oder als Büro genutzt werden. So wie der frühere Vorbesitzer dies hatte. Unten das Büro und im ersten bzw. zweiten Obergeschoß dann Wohnen. Im ersten OG finden Sie eine 4 Zimmer-Wohnung vor. Von dem ursprünglichen Baujahr des Hauses 1930 ist nicht mehr viel zu sehen. Durch diverse Um-/Anbauten kann man in etwa, gemäß dem Zustand des Hauses, auf die 70er Jahre schließen. Im darüber liegenden Dachgeschoß bieten Ihnen zwei weitere Räume und ein Abstellraum Platz für Sie und Ihre Familie. Hier ist auch der Zugang zur herrlichen Dachterrasse, die eine komplett neue Dachabdichtung im Jahr 2018 erhalten hat (sie muss nur noch mit z.B. einem Holzbelag bedeckt werden). Von hier aus haben Sie einen schönen Blick und können die letzten Sonnenstrahlen genießen. Hinter der Werkstatt gibt es noch einen schmalen Streifen als Garten. Hier kann man sich zwar einen kleinen - aber nach Süden ausgerichteten Freisitz schaffen. Die Werkstatt mit einer Bruttogrundfläche von über 126 m<sup>2</sup> kann vielen Nutzungsmöglichkeiten unterzogen werden. Ob für Ihr Hobby oder ein Gewerbe (muss ggfs. mit der Stadt abgesprochen werden). Oder einfach nur als übergroße Garage.

Der derzeitige Eigentümer hat im Jahr 2018 neben der oben erwähnten Dachterrassenabdichtung auch noch ein neues Gasbrennwertgerät (Stadtgas) installieren lassen. Die Sonnenkollektoren (2018) unterstützen die Heizung für das Brauchwasser. Ebenso wurde 2018 an der Elektroinstallation was gemacht und ein Teil der Abflussrohre erneuert. Und es wurde innen das Dach neu gedämmt. Aus einem der Räume im EG hat der Verkäufer ein großes Bad mit zwei Duschen und einen Münz-Waschmaschinen-Platz gemacht. Er hat die oben erwähnte Nutzung des ehemaligen Vorbesitzers verändert. Er hat aus dem Anwesen eine "Zimmer-Vermietung" für z.B. Handwerker oder Menschen die auf Montage sind gemacht. Die Auslastung ist nach dessen Angaben sehr positiv und die Erzielung der gesamten Einnahmen, deutlich höher als eine normale Vermietung.

Das Anwesen macht insgesamt einen in Bezug auf Preis-Leistung guten Eindruck. Ob zur Kapitalanlage oder als "Pension-Garni" oder wie früher als Wohnen und Büro. Der Preis der dagegen steht ist günstig, im Vergleich zu einer neuen 3 Zimmer-Wohnung in Illertissen oder Dietenheim.

Da das Objekt derzeit ziemlich belegt ist mit Monteuren, ist eine Innenbesichtigung nur nach Absprache mit uns möglich. Die Angaben des alten ENEV-Ausweises: EBA 268 kWh, Öl. Aufgrund der Renovierung muss ein neuer Ausweis erstellt werden, der gerade in Bearbeitung ist. Der vorläufige Ausweis beläuft sich auf ca. ENEV: 171,1 kWh/(m²a), F, Gas+Solar

**Objekt-Daten:**

- Baujahr: ca. Umbau 1976
- Grundstück m²: 447,00

- frei ab: nach Vereinbarung
- Wohnfläche m²: 200,00

**Zzgl. Werkstatt  
Nutzfl.ca. 126 m²**

**Kaufpreis €:** 289.900,00

**Käuferprovision %:** 3,570

Diese Offerte ist freibleibend.

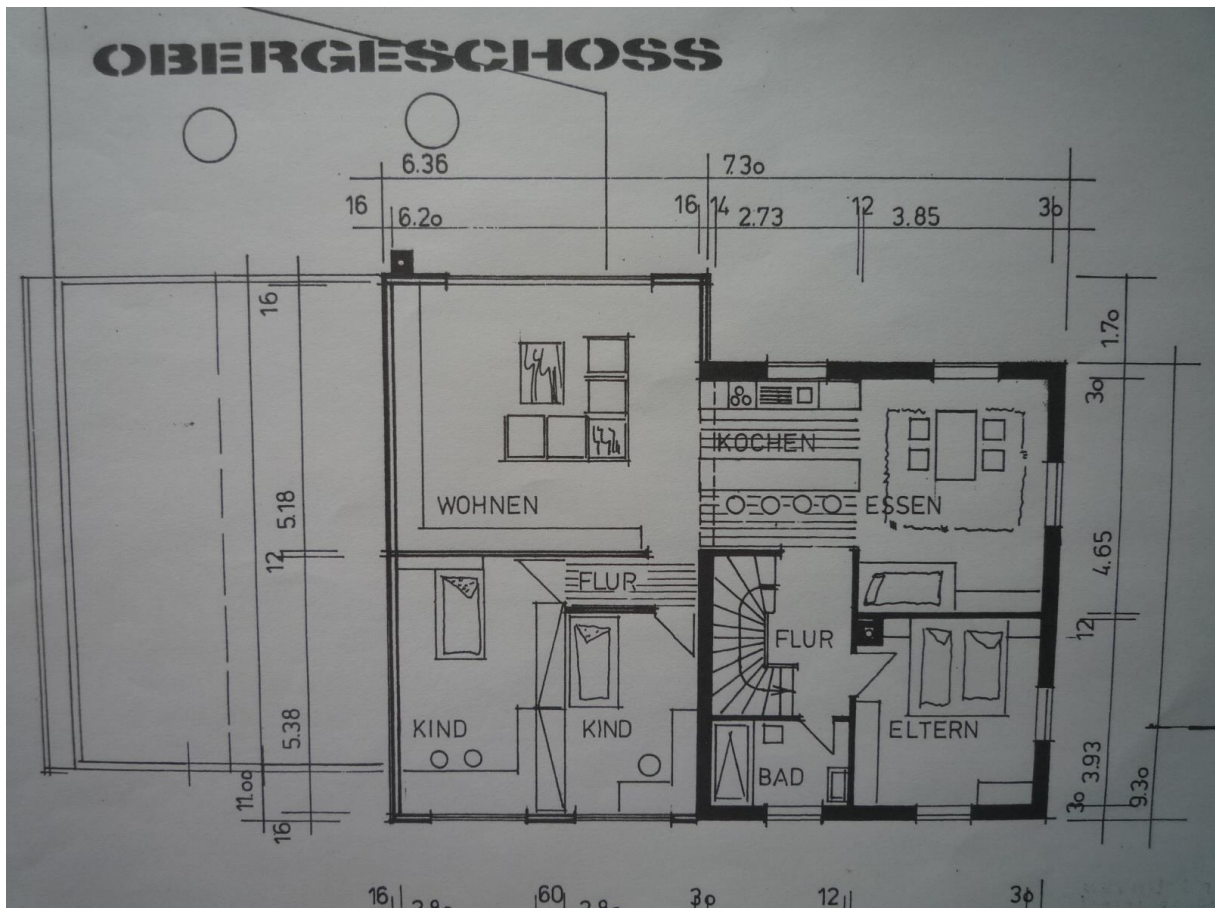
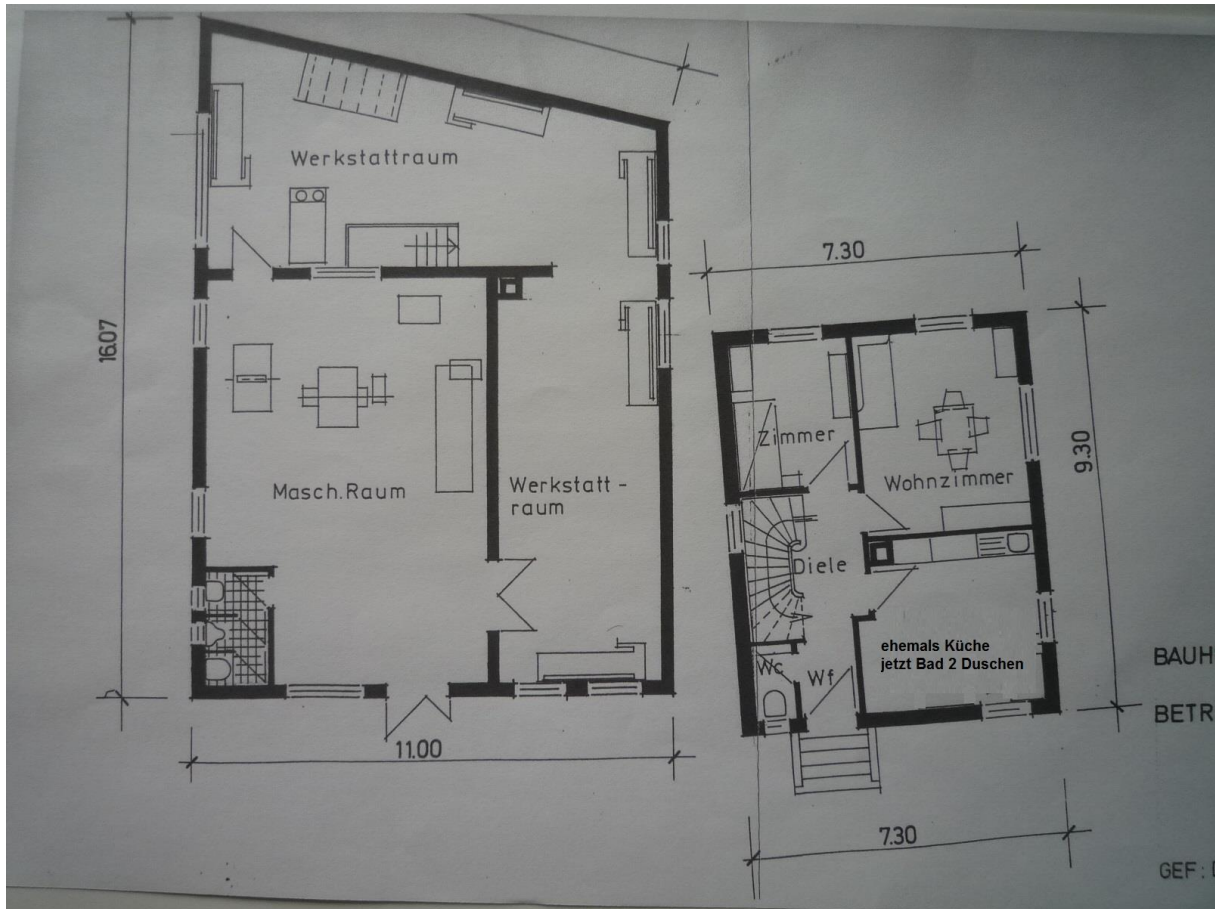
Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Kommt durch unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande, so ist die hier genannte Käuferprovision zur Zahlung fällig. Die Weitergabe der Informationen an Dritte ist nicht zulässig.



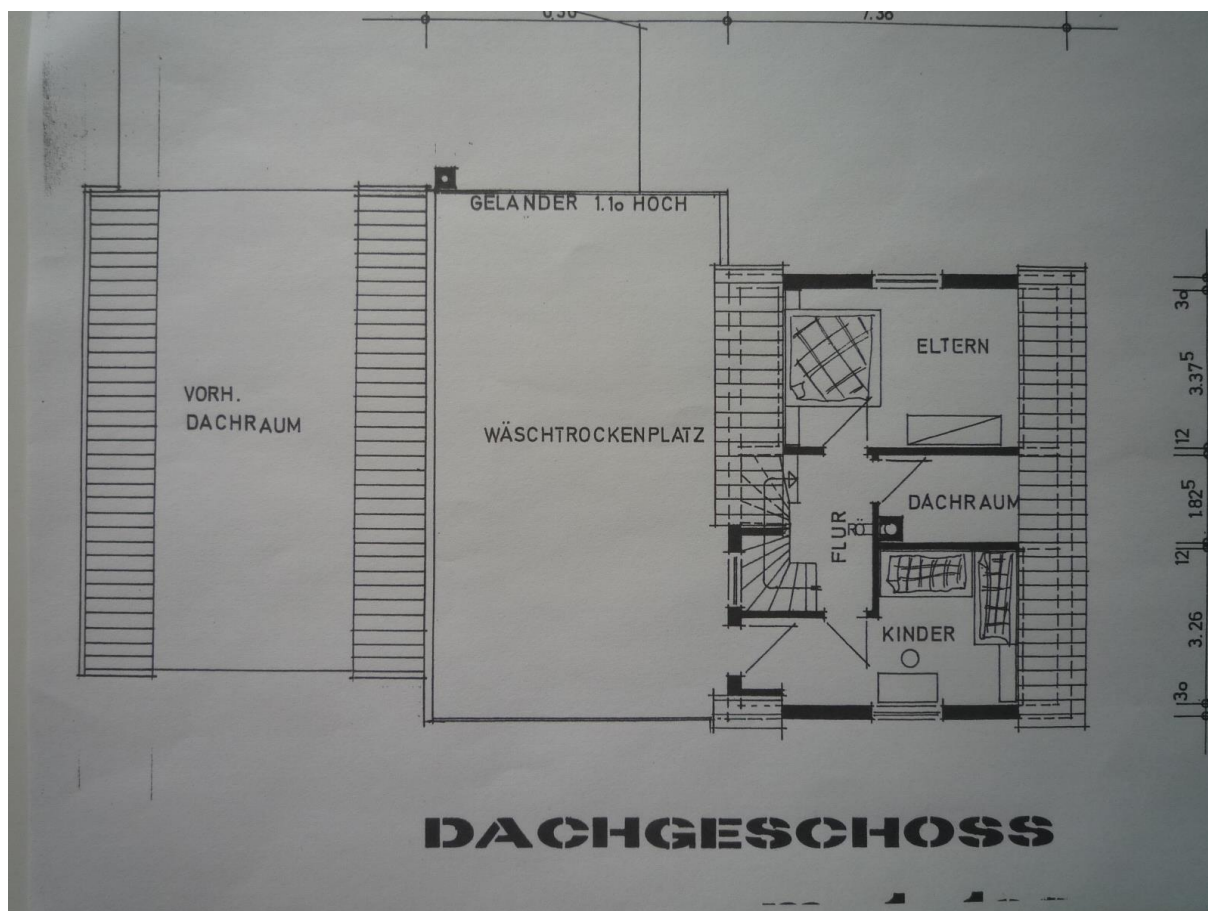












# JAGODE-IMMOBILIEN

vertrauensvoll & kompetent



**Büro.** 08337 / 9323  
**Handy.** 0157 / 54 084 778  
**Mail.** [info@jagode-immobilien.de](mailto:info@jagode-immobilien.de)