



**GERLINDE M. AHNE**  
**IMMOBILIEN**



Ihr Ansprechpartner  
**Gerlinde Ahne**

**Gerlinde M. Ahne Immobilien**  
**(IVD)**

Zertifiziert EU-Norm EN 15733

Mühlgasse 2  
87719 Mindelheim

Telefon  
+49(8261) 7317272

Mobil  
+49(170) 5881939

E-Mail  
immobilien-ahne@t-online.de

Internet  
www.immobilien-ahne.de

**Loftcharakter - bunt, urban, trendig - ehemalige  
Werkstatträume, ausbaubar als Wohnung -  
direkt an der Altstadt - MN!**

Kennung 5757

Objektart Erdgeschosswohnung

Baujahr 1996

Kaufpreis 350.000,00 €

Gesamtfläche 292,24 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 112,52 m<sup>2</sup>

Deckenhöhe 2,65 m

Starkstrom Ja

Heizungsart Zentralheizung

Befuerung/Energieträger Gas

Provision 3,57% inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung

\*\*\*Der Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung und wird nachgereicht\*\*\*

Die Planung der Sanierung des bestehenden Wohnhauses (Baujahr ca. 1930) erfolgte im Jahr 1996, der Umbau und die Teilerneuerung in den darauf folgenden drei Jahren. Die Gewerberäume im Erdgeschoss wurden im Jahr 1999 bezogen. Der Altbestand wurde aufwendig entkernt, neu dazu gebaut wurde der südöstliche Teil der Gewerbeeinheit. Gebaut wurde in Massivbauweise (Ziegelbau/Stahlbetondecken), das Trapez-Flachdach des Neubaus ist wärmegeklämt. Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung (Niedertemperaturkessel) auch die Kellerräume und das Lager sind beheizbar. Ein große Garage ist im Gebäude integriert, davor befindet sich ein weiterer Stellplatz. Diese schönen und lichten Räume können vielseitig genutzt werden und auch zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Genügend Abstellflächen sind im großen Keller und im nebenanliegenden Lager vorhanden. Große Fensterflächen lassen viel Licht in die schönen Räume. Das Anwesen befindet sich im Sanierungsgebiet. Gegenüber liegen öffentliche Stellplätze.





**GERLINDE M. AHNE**  
**IMMOBILIEN**

## Lagebeschreibung

Die City ist gleich um die Ecke, in wenigen Gehminuten sind Sie in der pittoresken Altstadt von Mindelheim - genießen Sie den Flair und die Lebensqualität dieser liebreizenden Stadt. Sie finden hier alle Geschäfte fürs tägliche Leben. Schulen, Kindergärten, Bildung, Kunst, Aktivitäten, vielseitige Sportmöglichkeiten, Naherholung und vieles mehr bietet die Kreisstadt Mindelheim. Den Bahnhof und die A/96 erreichen Sie in wenigen Autominuten.

## Ausstattung

Die Räume liegen im EG eines Wohn- und Geschäftshauses und könnten zu Wohnzwecken ungenutzt werden. Entsprechende Gespräche wurden bereits mit dem Bauamt geführt. Das Anwesen bietet viel Platz für Ihre Ideen und reichlich Gestaltungsmöglichkeit. Im EG befindet sich derzeit ein großer Raum ohne Abteilung und das WC - dieses kann als Bad umfunktioniert werden. Mit neuen Gestaltungsmöglichkeiten durch Einziehen von Trockenwänden erfüllen Sie sich Ihren Traum. An der Südseite ist ein eigener Eingang. Eine Metalltreppe führt Sie in den großzügigen Kellerbereich. Das Lager sowie der Keller sind auch mit Heizkörpern ausgestattet. Überall wurden Kunststofffenster eingebaut, alle Böden sind mit Fliesestrich und derzeit mit Industrieböden ausgelegt. Ein Starkstromanschluß ist vorhanden. An der Westseite ist ein kleiner Innenhof, der nur für dieses Objekt begehbar gemacht werden könnte und somit ein kleiner Terrassenbereich geschaffen werden kann.

## Grundrisse

Grundriss EG – Grundriss Keller

