

Monheim

# Ihre Kapitalanlage mit Potential in zentraler Lage mit vier Wohnungen und einer Gewerbeeinheit

Objektnummer: 25248063



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 569,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 290 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25248063                  |
| Wohnfläche   | ca. 569,71 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 11                        |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 670.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 153 m <sup>2</sup>                                                    |
| Gewerbefläche              | ca. 230 m <sup>2</sup>                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 799 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 199.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

## Ein erster Eindruck

Exklusiv bei VON POLL IMMOBILIEN steht dieses äußerst vielseitige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1972 zum Verkauf. Es überzeugt durch seine zentrale Lage, seine großzügige Bauweise, die vermietbare Fläche und sein enormes Entwicklungspotenzial. Die Immobilie präsentiert sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch Kapitalanlegern die einmalige Gelegenheit, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen ein repräsentatives und renditestarkes Anlageobjekt zu schaffen.

Das Gebäude beherbergt insgesamt vier großzügig geschnittene Wohnungen mit einer beeindruckenden Gesamtwohnfläche von rund 569,7 m². Darunter befinden sich zwei attraktive Maisonette-Wohnungen, die mit ihrem offenen Charakter und dem familienfreundlichen Raumangebot eine ideale Grundlage für eine langfristige Vermietung darstellen. Helle, weitläufige Grundrisse, flexible Raumaufteilungen und das enorme Platzangebot eröffnen zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnkonzepte umzusetzen und den zukünftigen Mietern ein modernes, komfortables Zuhause zu bieten.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine aktuell vermietete Gewerbeeinheit, die durch ihre zentrale Sichtlage, ihre gute Erreichbarkeit und ihre flexible Nutzbarkeit überzeugt. Ob als Ladengeschäft, Büro, Atelier oder Lagerfläche – diese Einheit eröffnet vielfältige Optionen, zusätzliche stabile Mieteinnahmen zu generieren und die Attraktivität der gesamten Immobilie zu steigern.

Die technische Ausstattung umfasst eine Nachtspeicherheizung im zweiten Dachgeschoss sowie eine Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern in den übrigen Etagen. Im Jahr 2012 wurde die Heiztechnik durch die Installation einer Solarthermieranlage ergänzt, die nachhaltig zur Energieeinsparung beiträgt und das Objekt bereits teilweise zukunftsfähig ausrichtet.

Auch wenn im Inneren wie im äußeren Bereich noch Renovierungen erforderlich sind, eröffnet gerade dieser Umstand die Möglichkeit, das Gebäude nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und den Wert signifikant zu steigern. Für Kapitalanleger, die ein Projekt mit außergewöhnlichem Potenzial suchen, bietet sich hier die ideale Grundlage, um ein modernes und nachhaltig rentables Immobilienkonzept zu verwirklichen.

Potenzielle Käufer sind eingeladen, sich mit noch offenen Fragen oder zur Vereinbarung

eines Besichtigungstermins mit uns in Verbindung zu setzen.

Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

## Ausstattung und Details

- + Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1972
- + Gesamtwohnfläche: ca. 569,7 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksgröße: ca. 290 m<sup>2</sup>
- + Vier großzügige Wohnungen, davon zwei Maisonette-Wohnungen
- + Eine aktuell vermietete Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- + Insgesamt ca. 569,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit attraktivem Mietsteigerungspotenzial
- + Gewerbeinheit im Erdgeschoss mit hoher Sichtbarkeit, bereits vermietet ? stabile Einnahmen
- + Öl-Zentralheizung in den unteren Geschossen, Nachtspeicherheizung im 2. DG
- + 2012 Heizungsmodernisierung: Installation einer Solarthermieanlage
- + Teilunterkellert
- + Energieeinsparpotenzial durch Modernisierung
- + Zentrale Innenstadtlage mit hervorragender Erreichbarkeit
- + Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und städtischen Einrichtungen
- + Attraktiv für Wohn- und Gewerbenutzung gleichermaßen
- + Sanierungsbedarf mit der Möglichkeit zur individuellen Modernisierung
- + Wertsteigerungspotenzial durch energetische Sanierung und moderne Ausstattung
- + Langfristige Vermietungschancen dank attraktiver Grundrisse und Lage
- + Sofort verfügbar mit der Gelegenheit, kurzfristig mit Sanierung und zu starten



Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

## Alles zum Standort

Die Stadt Monheim mit rund 5.900 Einwohnern liegt malerisch in der Monheimer Alb und überzeugt durch ihre zentrale Position am Schnittpunkt von Franken, Schwaben und Altbayern. Eingebettet zwischen dem Ferienland Donau-Ries und dem Naturpark Altmühltal bietet die Stadt sowohl landschaftliche Reize als auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, die sich aus der Kombination von hoher Lebensqualität, solider Wirtschaftsstruktur und guter Erreichbarkeit ergibt.

Monheim verfügt über eine Kinderkrippe und einen Kindergarten, Grund- und Mittelschule direkt vor Ort, während weiterführende Schulen in Donauwörth und Wemding in kurzer Distanz erreichbar sind – ein entscheidender Standortvorteil für Familien. Neben einem starken Einzelhandel und mittelständischem Gewerbe ist hier mit der Firma HAMA ein international tätiges Unternehmen ansässig, das Arbeitsplätze sichert und die wirtschaftliche Stabilität der Region stärkt.

Das Umland beeindruckt mit einem vielseitigen Freizeit- und Erholungsangebot, das sowohl Einheimischen als auch Zuzüglern eine hohe Lebensqualität bietet. Kulturelle Highlights wie die Stadtpfarrkirche St. Walburga mit ihren historischen Reliquien oder die Geschichte des ehemaligen Benediktinerinnenklosters unterstreichen den besonderen Charakter der Stadt.

Durch die Kombination aus naturnaher Lage, solider Wirtschaftskraft und einem kontinuierlichen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen stellt Monheim einen attraktiven und zukunftssicheren Standort für Kapitalanleger dar, die auf nachhaltige Wertentwicklung und langfristig stabile Mieteinnahmen setzen.

Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25248063 - 86653 Monheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)