

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gottmadingen

### Einfamilienhaus mit einem Geschäftshaus, Direkt am Bahnhof, Schweizer Grenze



Objekt-Nr. OM-453864

### Einfamilienhaus

Verkauf: **989.000 €**

Ansprechpartner:  
Jakob Hubert

Poststr 3  
78244 Gottmadingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.219,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,00 m <sup>2</sup>	Carports	3
Nutzfläche	490,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige und 2020 Renovierte Einfamilienhaus mit einem Gewerbehauus befindet sich direkt am Bahnhof in Gottmadingen der einzigartigen, wunderschönen Urlaubsregion Bodensee und direkt anliegend an der Schweizer Grenze.

Gewerbehauus Im Falle einer genehmigten Nutzungsänderung kann die bestehende Gewerbefläche erweitert sowie ganz oder teilweise in Wohnfläche umgewandelt werden. Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsperspektiven für die Immobilie. Aufgrund der umliegenden Bebauung auf den angrenzenden Flurstücken erscheint zudem eine bauliche Erweiterung durch Aufstockung weiterer Geschosse grundsätzlich möglich. Dies bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial, vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung durch die zuständigen Behörden

## Ausstattung

Einfamilienhaus mit Vier Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche (neue wertvolle Einbauküche), Flur, Garderobe, Gäste WC, Bad mit

Dusche und WC, Terrasse im EG, Terrasse im 1OG, Sauna, Dusche,

Gästezimmer/Erholungsraum, Waschraum, Trockenraum, Dach

Speicher, Abstellkammer, Garten, Stellplatz. Es sind neue

Kunststoffenster mit einer dreifachen Verglasung verbaut worden.

Das Gewerbeobjekt verfügt über eine funktionale und vielseitige Raumaufteilung auf über 490 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoss befinden sich eine Einbauküche sowie ein Aufenthalts- bzw. Pausenraum und ein separater Erholungsraum. Darüber hinaus steht ein großzügiger Bühnenraum zur Verfügung, der vielfältig genutzt werden kann.

Das Erdgeschoss umfasst einen großen Verkaufsraum mit angeschlossener Lagerfläche sowie eine Anlieferungsrampe für den Warenverkehr.

Im Untergeschoss befinden sich getrennte Damen- und Herren-WCs sowie großzügige Umkleieräume. Zusätzlich ist ein funktionaler Luftschutzraum vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Einfamilienhaus mit einem Gewerbehauus befindet sich im Ortskern von Gottmadingen, 1 Gehminute vom Bahnhof, direkte

Busanbindung und Bäckerei. Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in 5 Gehminuten (REWE,

LIDL, DM, DEICHMANN, MÜLLER, KIK, etc.)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie

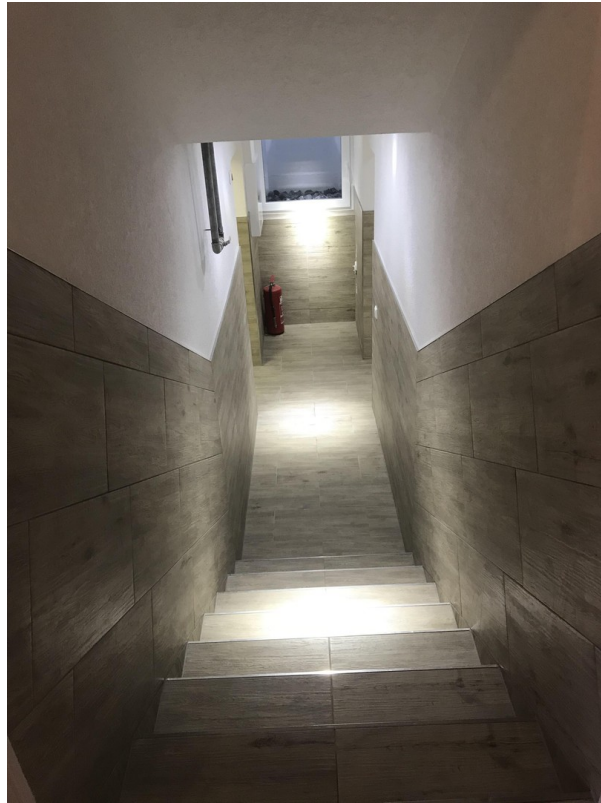


Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4

# Exposé - Galerie



Flur UG



Sauna UG

# Exposé - Galerie



Sauna UG



Dusche UG



Gästezimmer/Erholungsraum

# Exposé - Galerie



Keller



Heizraum



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Gewerbehaus



Gewerbehaus

# Exposé - Galerie



Gewerbehaus



Gewerbehaus

# Exposé - Galerie



Gewerbehaus



Gewerbehaus

# Exposé - Galerie



Gewerbehaus



Gewerbehaus

# Exposé - Galerie



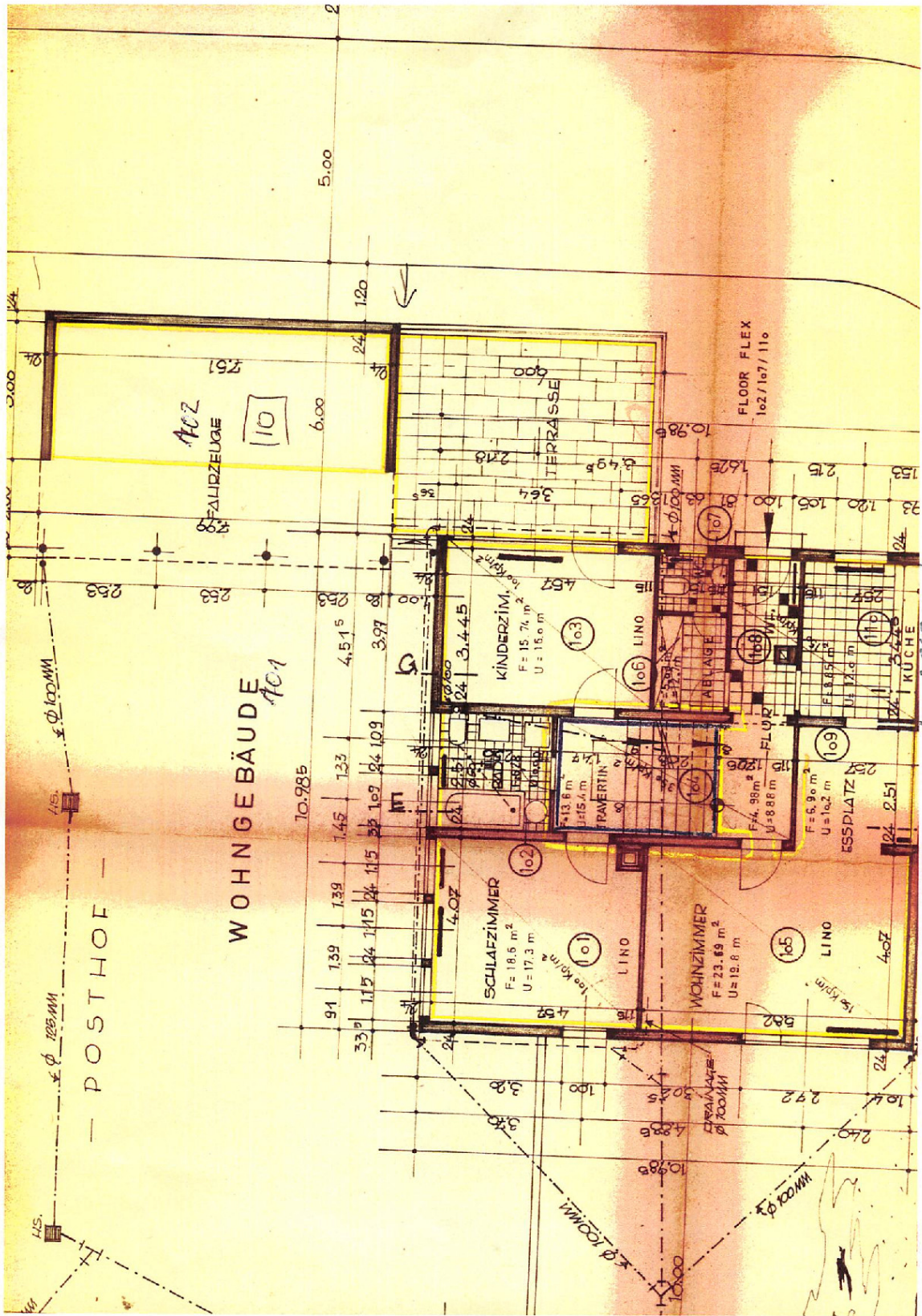
Gewerbehäus



Gewerbehäus

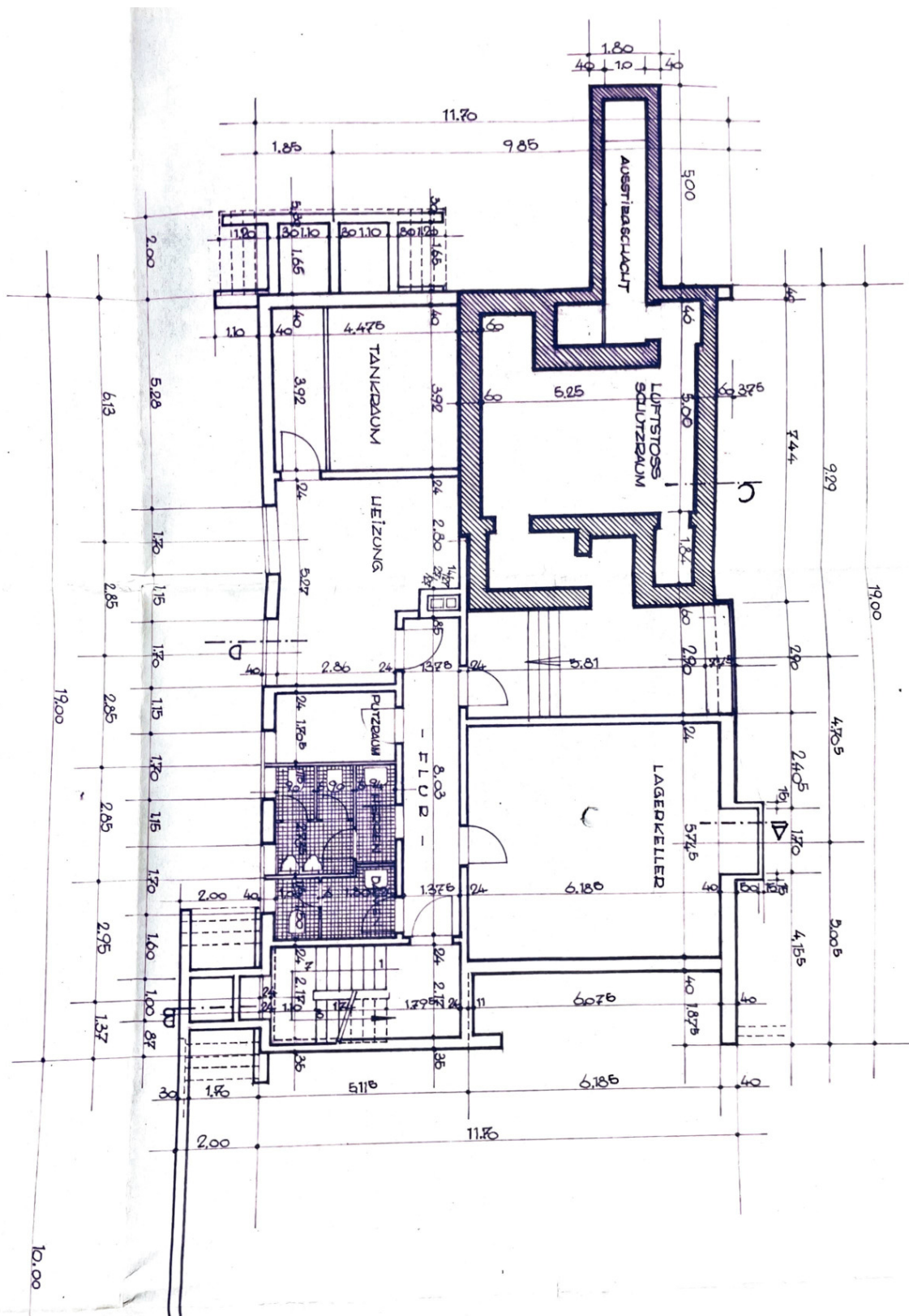


# Exposé - Grundrisse



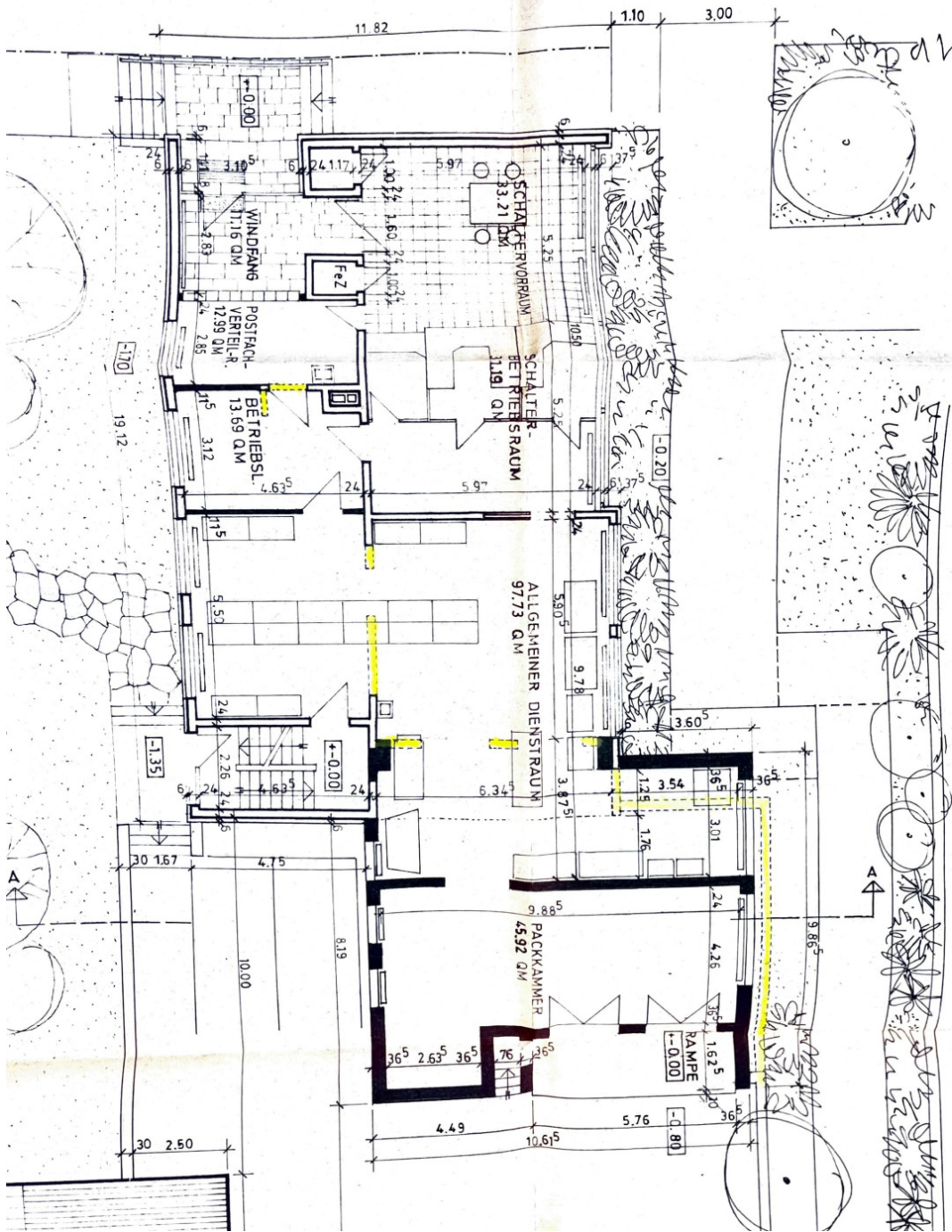


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

SCHNITT A - A





# Exposé - Grundrisse

