

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Gottmadingen

**Einmalige Lage: Geschäftshaus und Einfamilienhaus
direkt an der Schweizer Grenze, am Bahnhof**



Objekt-Nr. OM-475794

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **989.000 €**

Ansprechpartner:

Jakob Hubert

Telefon: 0178 8287127

Mobil: 0178 8287127

Poststr 1/3

78244 Gottmadingen

Baden-Württemberg

Deutschland

Baujahr	1967
Grundstücksfläche	1.219,00 m ²
Etagen	3
Wohnfläche	196,00 m ²
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Modernisierung Jahr	2020
Zustand	keine Angaben

Etage	Erdgeschoss
Gewerbefläche	490,00 m ²
Gesamtfläche	686,00 m ²
Carports	3
Stellplätze	10
Heizung	Zentralheizung
Anzahl Einheiten	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Gewerbehaus Im Falle einer genehmigten Nutzungsänderung kann die bestehende Gewerbefläche zusätzlich erweitert sowie ganz oder teilweise in Wohnfläche umgewandelt werden. Dadurch eröffnen sich vielfältige und zusätzliche 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 m².

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, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Einfamilienhaus mit einem Gewerbehaus 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, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	11,80 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	52,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Gewerbehäus

Exposé - Galerie



Gewerbehaus



Gewerbehaus

Exposé - Galerie



Gewerbehaus



Gewerbehaus

Exposé - Galerie



Gewerbehaus



Gewerbehaus

Exposé - Galerie



Gewerbehaus



Einfamilienhaus

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Esszimmer

Exposé - Galerie



Untergeschoß



Sauna/Untergeschoß

Exposé - Galerie



Dusche/Untergeschoß



Erholungsraum/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Trocknung Raum/Kellerraum



Heizraum

Exposé - Galerie



Gäste WC/EG



Bad/EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



Terrasse 1