

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Seitingen-Oberflacht

**Hell und großzügig: Barrierefreie 4-Zimmer Wohnung in Seitingen - auch als Laden nutzbar**



Objekt-Nr. OM-282823

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **198.000 €**

Telefon: 0176 72341267

78606 Seitingen-Oberflacht  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	6
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Seitingen befindet sich im EG ein Ladengeschäft, das mit geringem Aufwand (Bad- und Kücheneinbau, Trennwände) auch in eine oder zwei Wohnungen umgewandelt werden kann. Dabei besteht die Möglichkeit rollstuhlgerechten Gestaltung.

Eine entsprechende Planung als 4-ZimmerWohnung finden Sie weiter unten. Diese Planung ist noch nicht realisiert! Angeboten wird der Bestand - ein großes Ladengeschäft mit WC und Nebenraum.

Es existieren zwei getrennte Grundbücher, es sind also auch zwei Wohnungen oder eine Kombination aus Wohnung und Laden möglich.

Das Haus hat dreieinhalb Stockwerke und wurde um die Jahrtausendwende errichtet. In das zum Verkauf stehende Erdgeschoß zog zunächst die Firma Schlecker ein. Im Moment werden die Räume als Blumen- und Dekogeschäft mit Werkstatt genutzt. In den anderen Etagen befinden sich insgesamt 4 Wohnungen.

Es gibt zwei unabhängige Eingänge. Die zentrale Warmwasserversorgung erleichtert den eventuellen Badeinbau. Ein Kunden-WC ist bereits vorhanden.

Zu den Läden gehören zwei Kellerräume. Gemeinschaftlich genutzt werden Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum sowie der Garten. Eine Rücklage (ca.30.000 €) wurde gebildet. Das Haus ist in einem guten und gepflegten Zustand.

Wer die sechs Stellplätze nicht benötigt, kann sich einen schönen Sitzplatz vor dem Haus einrichten.

## Ausstattung

Der Boden ist überall gefliest, teilweise wurde ein Laminatboden aufgelegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Seitingen-Oberflacht ist eine Gemeinde mit etwa 2.500 Einwohnern. Der Ort liegt zwischen Tuttlingen und Trossingen und hat eine gute Busverbindung zu beiden Städten. Eine Haltestelle ist direkt gegenüber des Hauses.

Knapp 10 Minuten dauert die Autofahrt nach Tuttlingen, in 12 Minuten ist die Autobahn A81 erreichbar. Die Gemeinde liegt etwas abseits der B 523, so dass es wenig Durchgangsverkehr gibt. Die Wohnlage ist daher als ruhig zu bezeichnen. Neben dem Anwesen fließt ein kleiner Bach, es gibt viel Grün rundherum.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Innenraum vorderer Teil



Innenraum vorderer Teil

# Exposé - Galerie



Innenraum vorderer Teil



Innenraum vorderer Teil

# Exposé - Galerie



Sitzgruppe zwischen beiden Tei



Innenraum hinterer Teil

# Exposé - Galerie



Toilette



Innenraum vorderer Teil

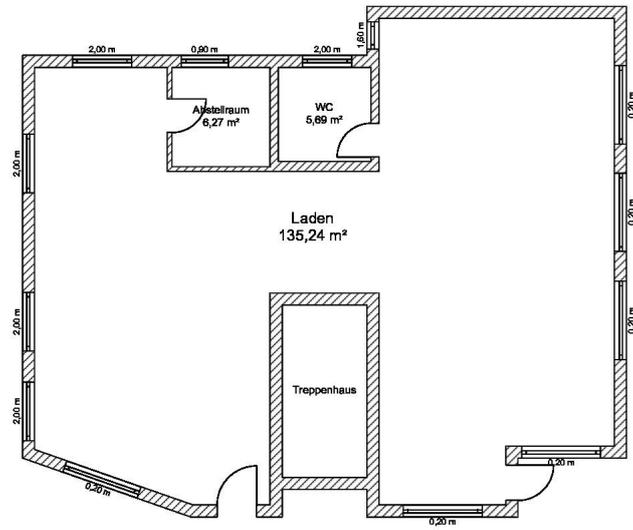
# Exposé - Galerie



Weg zum Garten

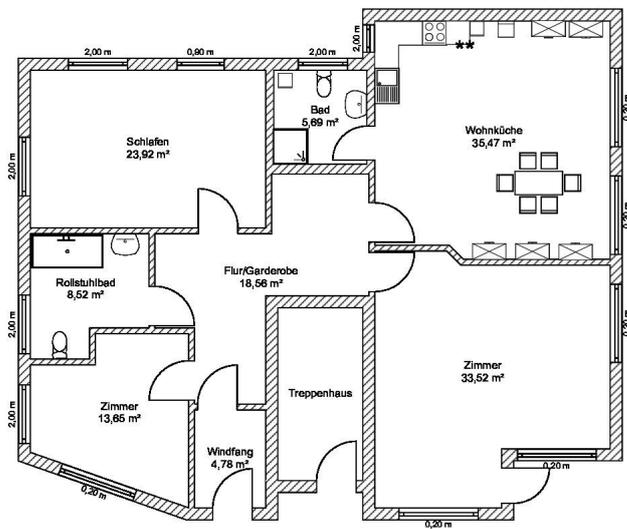
# Exposé - Grundrisse

Projekt: Seitingen Laden Bestand		
Bauherr: Monika Ruck		
Planer:		
Maßstab: 1 : 100	Datum: 04.01.2024 15:34:41	2D-Ansicht



# Exposé - Grundrisse

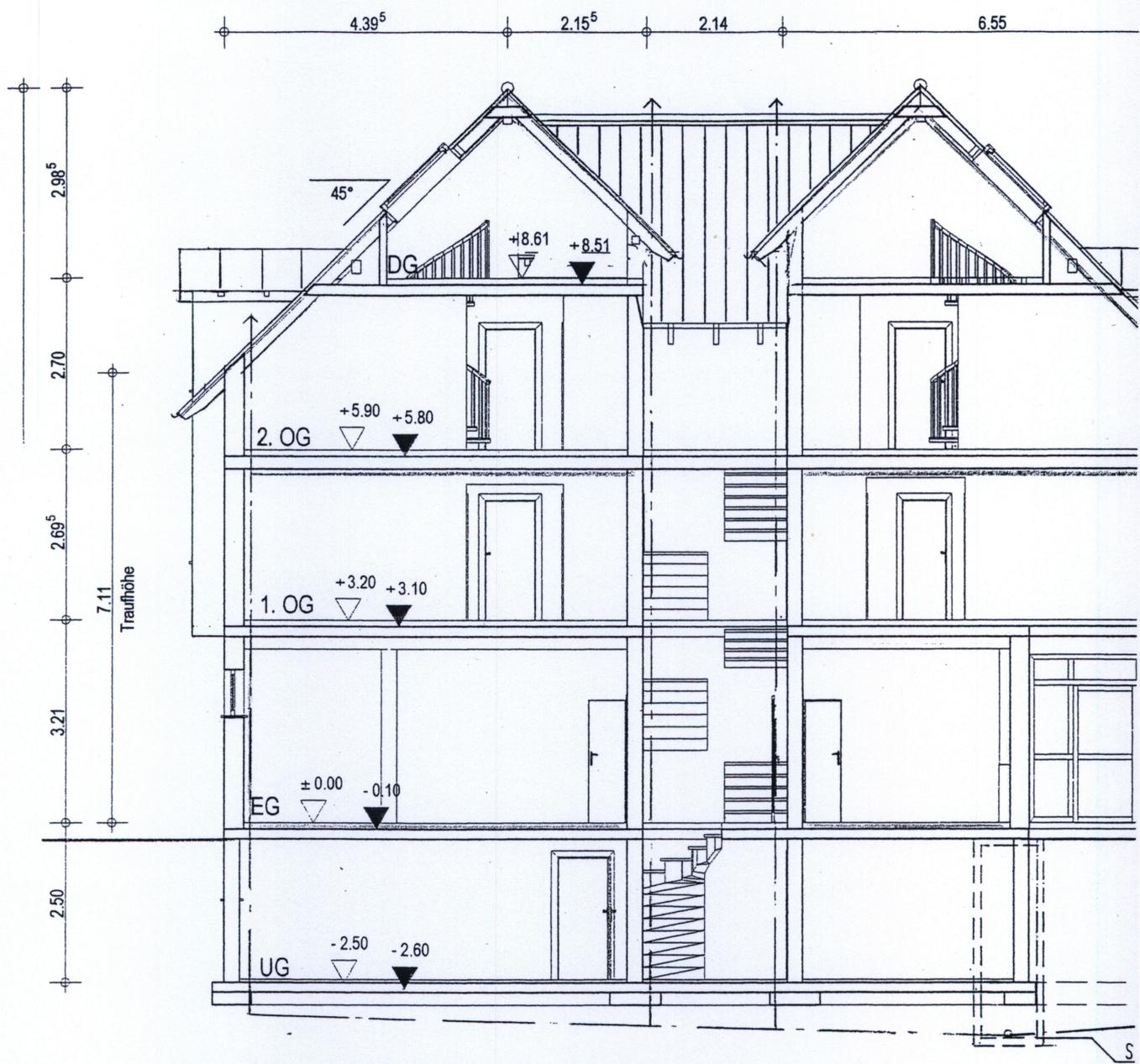
Projekt:	Seitgen 4-Zimmer
Bauherr:	Monika Ruck
Planer:	
Maßstab:	1 : 100 Datum: 04.01.2024 15:34:41 2D-Ansicht





# Exposé - Anhänge

1. Schnitt



SCHNITT A-A