

Exposé

Produktion in Langenargen

**Gewerbeimmobilie mit traumhaftem Wohnhaus
sonnigem Garten 4PV Anlagen Seesicht Bergsicht
2Grdst.**



Objekt-Nr. OM-295086

Produktion

Verkauf: **1.750.000 €**

Ansprechpartner:
Werner Milz
Telefon: 0151 42442396
Mobil: 0151 42442396

Franz-Josef-Krayer-Str.5
88085 Langenargen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2006	Gesamtfläche	1.200,00 m ²
Grundstücksfläche	2.458,00 m ²	Lager-/Prod.fläches	1.133,00 m ²
Etagen	3	Freifläche	1.325,00 m ²
Energieträger	Gas	Garagen	2
Übernahme	sofort	Carports	20
Zustand	gepflegt	Heizung	Fußbodenheizung
Etage	3. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

provisionsfrei !!!

bestehend aus 2 Grundstücken ca. 1250qm und 1208qm mit weiteren eigenständigen Gebäuden, gebaut Ende 2006 bis 2012 in neuwertigem Zustand

Industriehalle ca. 220qm mit 100qm Lagerfläche im Dachboden

Bürogebäude ca. 50qm

Lagerturm ca 75qm Grundfläche und mehreren Etagen

Oberste Etage sonnige helle Bürofläche Rundumsicht mit Terrasse Berg- und Seesicht

2 Lagerhallen ca. 350qm

helles sonniges Wohnhaus mit einer sehr guten Ausstattung ca. 125qm Fußbodenheizung offener Kamin große überdachte Terrasse mit wohlfühl Garten incl. Edelstahlwasserbecken Platanen Grillplatz Gartenhaus Rasenfläche nicht einsehbar

große Doppelgarage

4 PV Anlagen sichern das Einkommen und die Zukunftssicherheit - sehr hohe garantierte Einspeisevergütung! im Durchschnitt ca. 55000,- Netto pro Jahr, garantiert bis Ende 2029/2030 insgesamt 106,295KW!, Storage Boxen zum vermieten

Der Garten mit den Wasserbecken ist komplett eingewachsen und blickdicht, die Platanen bieten Schatten und Möglichkeiten für erholsame Stunden auch im Sommer. Die Wohnung ist auch sehr gut für Büros geeignet.

Alle Gebäude einzeln vermietbar.

Die Sonnenstube vom Bodensee

Wohnen und Arbeiten auf einer Ebene

Zwei Grundstücke - baurechtlich wie eines - komplett umzäunt - Tore Industriezaun

gesicherte Einnahmen durch PV Anlagen bis 2030- dadurch auch Privatpersonen möglich als Gewerbetreibende,

hohe Rendite durch Vermietung möglich

mögliche Abtrennung in mehrere Einheiten

hoher Wohnkomfort

moderner großer offener Kamin mit Glasscheibe und Grillfunktion

Fußbodenheizung

sonnige und helle Wohnung

2 Büros sonnig und hell, ein Büro auf oberster Etage vom Lagerturm mit überdachter Terrasse/Balkon

überdachte Terrasse im Wohnbereich

schattiger Grillplatz unter Platanen

Edelstahl Wasserbecken mit herrlichem Wasserlauf zum Entspannen Ein/Ausschalter

komplett umzäuntes Areal Industriezaun 2m Höhe mit Sichtschutznetz

3 Tore

überdachter Holzplatz Fahrradunterstellplatz abgetrennter Bereich für Mülltonnen

Wohnhaus Büro Halle Lagerturm Lagerhallen alles selbständige Bauten

Werkhalle isoliert und beheizt

Werkhalle Anschluss für zwei Hebebühnen vorhanden

Bad im Wohnhaus mit großer barrierefreier Dusche ,Badewanne und separatem Gäste WC

zwei Büros mit WC und eines zusätzlich mit Dusche

Werkhalle mit WC

Schlafzimmer mit Klimaanlage

eigene Notstromversorgung

alle Angaben ohne Gewähr, gerne können Sie Vorort Einsicht in alle nötigen Unterlagen bekommen und sich selbst ein objektives Bild vom Objekt machen!

Ausstattung

hochwertige Ausstattung und ebenerdige barrierefreie Wege

viel Ausbaupotential und Erweiterungspotential

Einziehen ohne Restaurationsarbeiten möglich

Überwachungsanlage mit Kameras

Rolltor in Werkhalle Lagerturm und Garage

Zwei elektrische Tore am Zaun, ein manuelles Tor, Briefkasten vor dem Zaun,

Sprechanlage vor dem Zaun

Werkhalle ca.4m auf ca.5m Höhe

zusätzlich große Abstellflächen

alle Angaben ohne Gewähr, gerne können Sie Vorort Einsicht in alle nötigen Unterlagen bekommen und sich selbst ein objektives Bild vom Objekt machen!

elektrische Jalousien im Wohn-und Essbereich

Insektenschutz im Wohn- Essbereich und Büros

hochwertige offene Küche mit Granit und Induktionsherd Multifunktionsbackofen mit Dampfgerar Stehhöhe

Spülmaschine und Ofen rückengerecht montiert

Entkalkungsanlage für das komplette Anwesen installiert

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

auch größere Wohnmobile und Boote finden in der Halle und im umzäunten Bereich Platz,

die Zufuhr ist für sehr große Fahrzeuge geeignet.

Durch die Nähe zum Hafen kann man sich den Liegeplatz sparen und das Boot ins Wasser slippen lassen.

Objekt wurde als Wohnhaus Werkhalle Lagerplätze Storage Boxen Stellplätze Büro verwendet ist geräumt und steht ab sofort zur Verfügung.

Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt

bitte vor Besichtigung Finanzierung abklären, Finanzierungsbestätigung vorlegen

viel Zubehör mindern die Kaufnebenkosten deutlich

Besichtigungen jederzeit möglich - Fragen können idealer Weise direkt beantwortet werden - erhebliche Kostenersparnis!

Das berühmte Langenargener Uferfest mit großem Feuerwerk und Falschirmspringer, der Schweizer Nationalfeiertag mit Feuerwerk, das große Seehasenfest in Friedrichshafen mit großem Feuerwerk, das Konstanzer Seenachtsfest mit großem Feuerwerk, Sylvester kann ohne Stress in der eigenen Loge vom Lagerturm aus genossen werden.

Makleranfragen sind für uns kein Problem

alle Angaben ohne Gewähr, gerne können Sie Vorort Einsicht in alle nötigen Unterlagen bekommen und sich selbst ein objektives Bild vom Objekt machen!

Lage

Wohnen und Arbeiten wo "Andere" Urlaub machen

Die Sonnenstube vom Bodensee

nur ca. 800m zum Bodensee

am Ende einer breiten Zufahrtstraße Wendehammer im Gewerbegebiet - keine Durchfahrtstraße!

Einkaufsmöglichkeiten und Bäcker zu Fuss erreichbar

ebenerdig

wenige Gehminuten in die Stadt und zum Bodensee

Kindergarten Grundschule zu Fuss erreichbar

sehr gute Ärztliche Versorgung

sehr gut ausgebaute Radwege

herrliche Wege entlang der Argen durch Obstplantagen und am Bodensee

alle Angaben ohne Gewähr, gerne können Sie Vorort Einsicht in alle nötigen Unterlagen bekommen und sich selbst ein objektives Bild vom Objekt machen!

Bus und Bahnverbindung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	67,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	43,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie

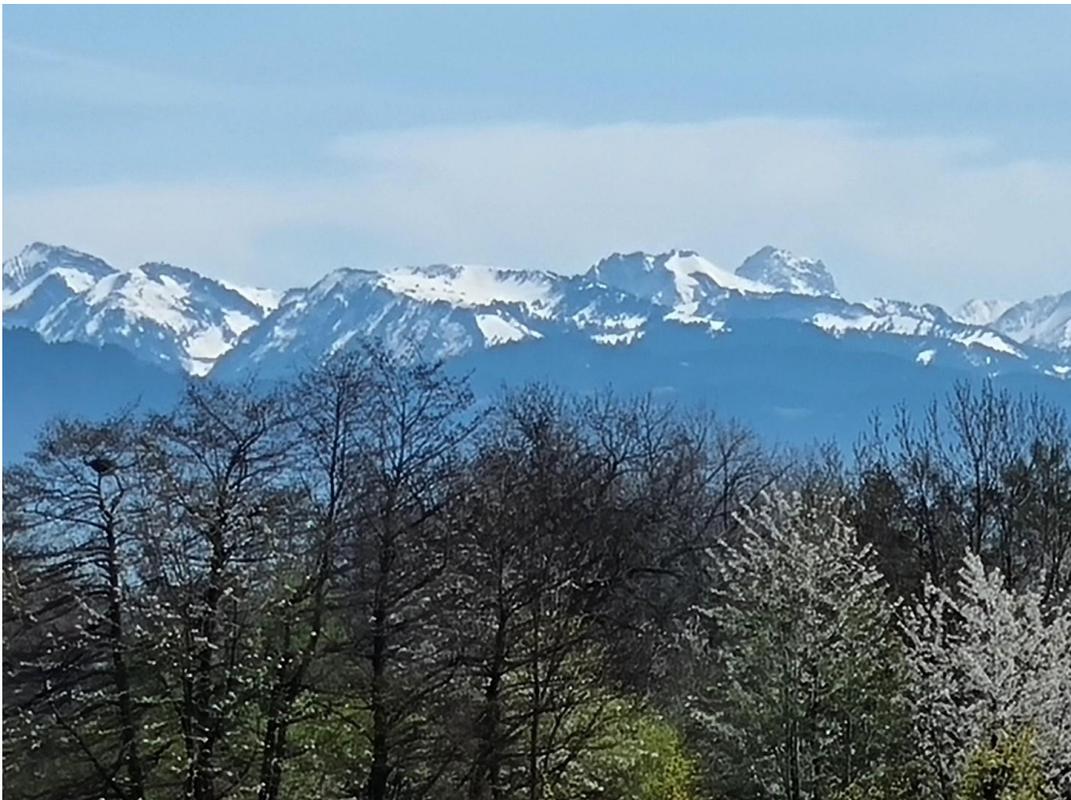


Aussicht vom Büro

Exposé - Galerie



Aussicht vom Büro



Aussicht vom Büro

Exposé - Galerie



Aussicht vom Büro



Garten

Exposé - Galerie



Edelstahlwasserbecken



Garten

Exposé - Galerie



Garten

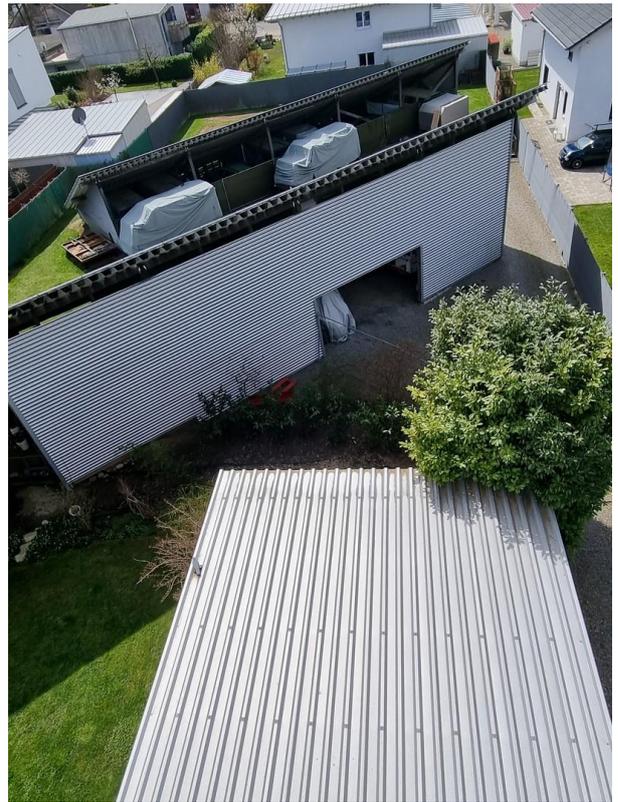


Garten

Exposé - Galerie



Lagerturm Büro



Lagerhallen



Werkhalle mit Büro

Exposé - Galerie



Zufahrt



Vorplatz Werkhalle Büro

Exposé - Galerie



Büro 1



Einfahrt Werkhalle

Exposé - Galerie



Werkhalle



PV Anlage

Exposé - Galerie



PV Anlagen Lagerturm Büro



Werkhalle

Exposé - Galerie



Offener Wohn-Ess-Bereich



Exposé - Galerie



Küche



sonniges Wohnhaus Bad Garten

Exposé - Galerie



Seeuferfest Feuerwerk vom Büro



Turm Einfahrt

Exposé - Galerie



Lagerbox



Lagerbox

Exposé - Galerie

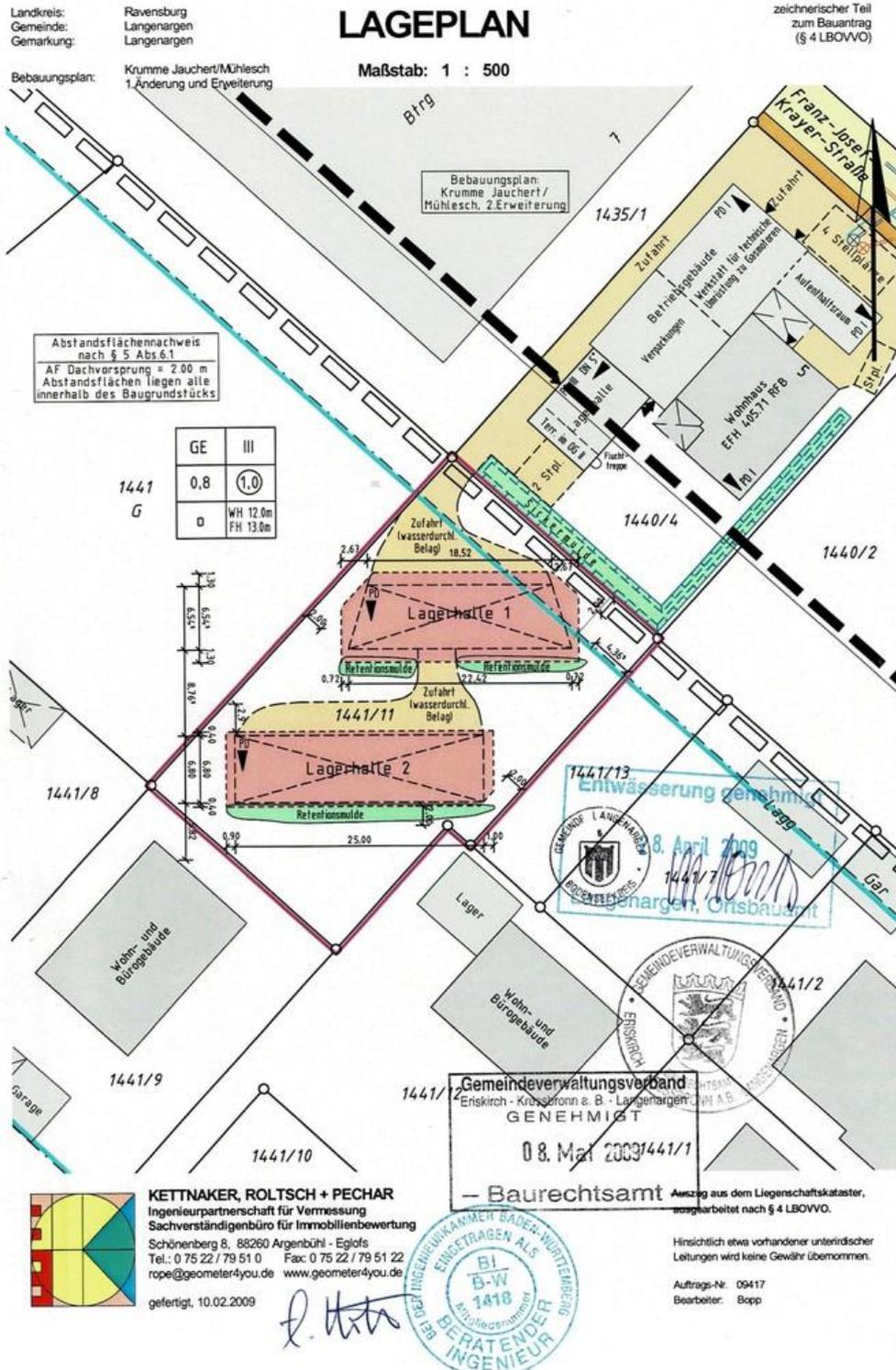


Aussicht Büro Lager



Zeppelin

Exposé - Grundrisse



Lageplan Grundstück 2

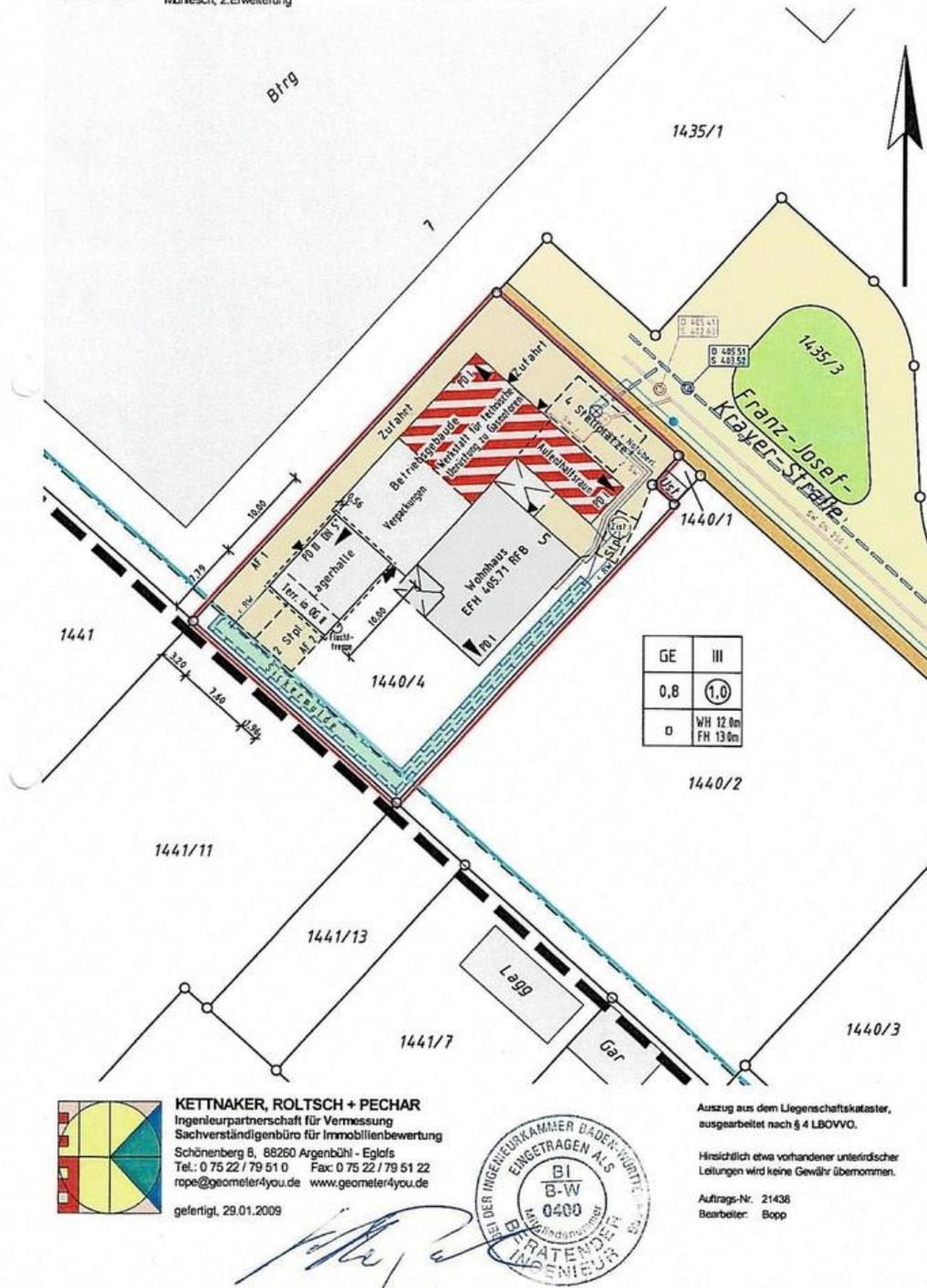
Exposé - Grundrisse

Landkreis: Bodenseekreis
 Gemeinde: Langenargen
 Gemarkung: Langenargen
 Bebauungsplan: Krumme Jauchert/
 Mühesch, 2. Erweiterung

LAGEPLAN

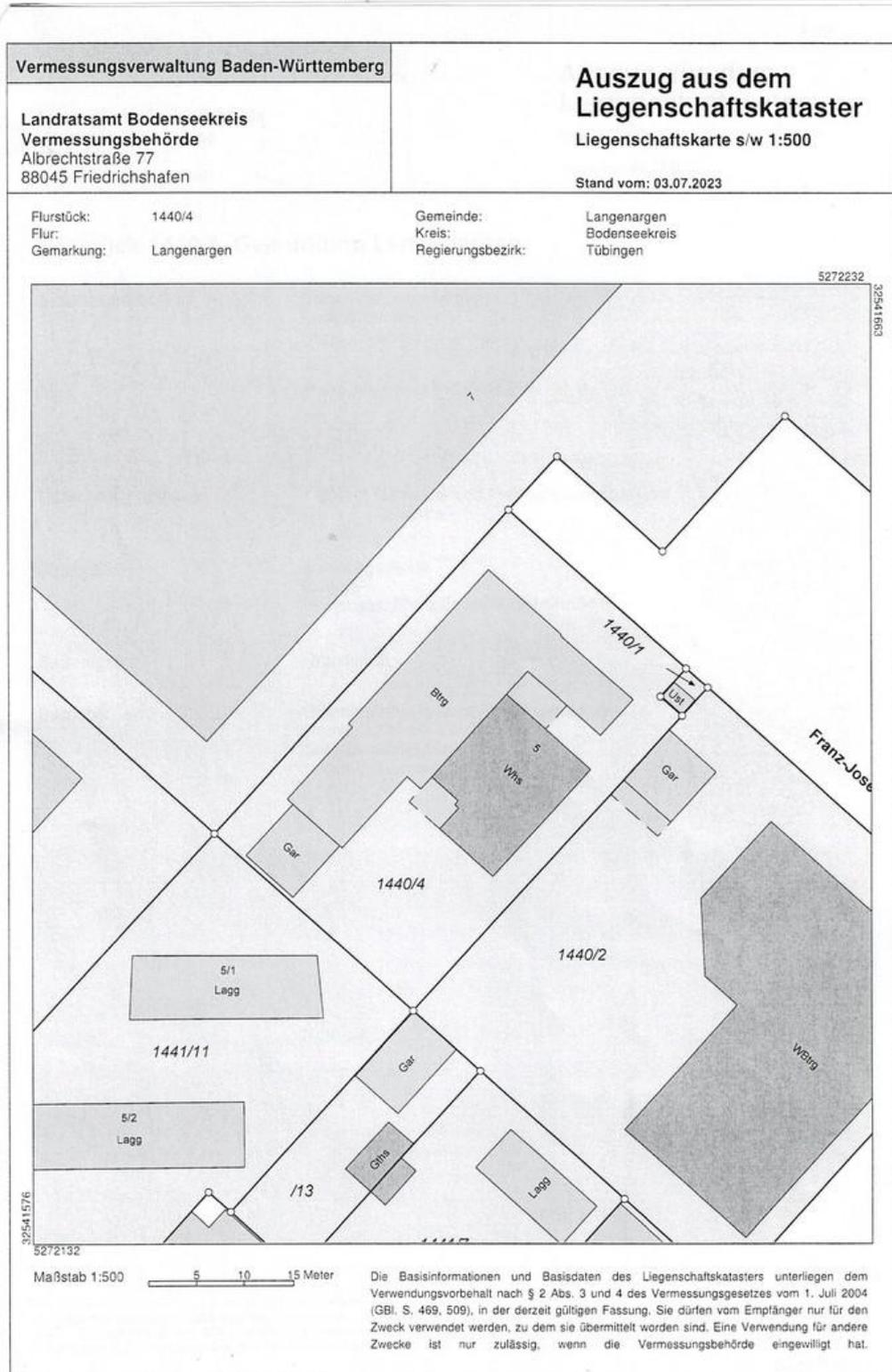
Maßstab: 1 : 500

zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag
 (§ 4 LBOVVO)



Lageplan Grundstück 1

Exposé - Grundrisse



Liegenschaft