

EXPOSÉ

GEWERBEHALLE MIT BÜRO- & WOHNGEBÄUDE: RUND 1.050 M²!



OBJEKTDATEN

Wohn- und Nutzfläche	ca. 1.050 m ²
Grundfläche	ca. 1.369 m ²
Baujahr	1990, 1996
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis, gültig bis Oktober 2034
Heizungsart	Gas
Energiekennwert	90 kWh/(m ² *a)

AUSSTATTUNG

Büro- und Wohngebäude:

- große Fensterfronten
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- durchdachtes Energiekonzept (Gasheizung mit Solarthermie)
- zweifach verglaste Alu-Schüco-Fenster
- Terrasse

Gewerbehalle:

- zwei große Tore
- hohe Decken
- Büroraum, Umkleideraum und Toilette integriert

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- 15 PKW-Stellplätze
- Separate Garage
- Grünflächen zur Gartennutzung

KAUFPREIS

Kaufpreis	1.790.000 €
Provision	Provisionsfrei: Es fällt keine Käuferprovision an.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Arbeiten und Wohnen auf insgesamt über 1.050 m² - ein Traum der mit dieser angebotenen Immobilie wahr werden könnte!

Zum Verkauf steht eine Kombination aus Gewerbehalle und Büro- und Wohngebäude in Lauffen am Neckar. Dabei verfügt die Gewerbehalle über etwa 600 m², das Büro- und Wohngebäude über etwa 450 m².

Auf dem Grundstück mit 1.369 m² Grundfläche findet sich außerdem genügend Platz für 15 PKW-Stellplätze sowie eine separate Garage und Grünflächen zur Gartennutzung.

BÜRO- UND WOHNGEBÄUDE

Das dreistöckige Büro- und Wohngebäude mit ca. 450 m² besticht durch eine offene und helle Bauweise, mit großen Räumen und riesigen Fensterfronten.

Das Gebäude wirkt sehr modern und bietet neben den riesigen lichtdurchfluteten Räumen unter anderem elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung.

Das durchdachte Energiekonzept verbindet Gasheizung mit Solarthermie.

Ergänzend könnte ein bereits vorhandener Kaminofen nach Anpassung ebenfalls wieder in Betrieb genommen werden.

Das große Flachdach besticht mit einem einzigartigen Ausblick über die Region.

Ebenfalls befindet sich auf dem Flachdach die Vorbereitung für einen geplanten Pool, hierfür ist der Boden entsprechend verstärkt.

Das Gebäude wurde 1996 gebaut.

GEWERBEHALLE

Die Gewerbehalle verfügt über 600 m² und wurde im Jahr 1990 in Betrieb genommen.

Über zwei große Tore lässt sich die Gewerbehalle außerdem auch befahren oder mit größeren Maschinen oder Produkten beliefern. Die großen Tore in Verbindung mit den hohen Decken bieten dafür entsprechend Platz.

Außerdem sind ein Büroraum, Umkleieraum und Toilette direkt in die Halle integriert.

HINWEISE UND EINIGE BEKANNTE MÄNGEL

Das oberste Stockwerk befindet sich noch im Rohbau und sollte vor Bezug fertiggestellt werden. Das mit Bitumen abgedichtete Flachdach benötigt eine professionelle Überarbeitung. Die Fassade ist bereits gedämmt, allerdings teilweise noch nicht verputzt. Die anfallenden Arbeiten sind im Preis bereits berücksichtigt.



GEWERBEHALLE



EMPFANGSBEREICH (EG)



EMPFANGSBEREICH EG (DIGITAL STAGING)



BÜROBAU / ROHBAU (EG)



BÜRORAUM (EG)



TOILETTE (EG)



TREPPENHAUS



WOHNKÜCHE IM LOFT-STIL (1. OG)



WOHNBEREICH (1. OG)



WOHNBEREICH (DIGITAL STAGING)



FLUR (1. OG)



BADEZIMMER (1. OG)



KINDERZIMMER (1. OG)



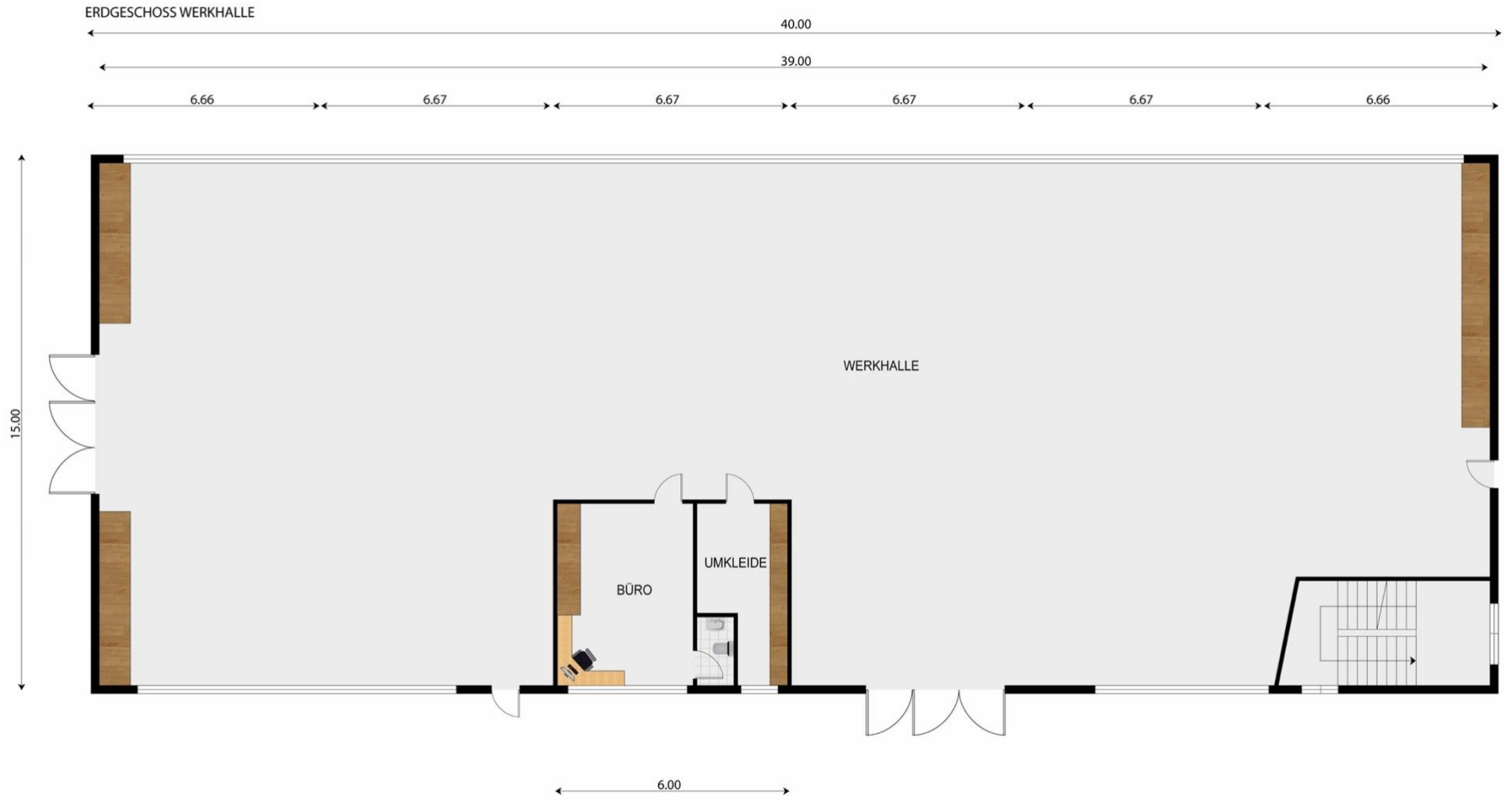
KINDERZIMMER (1. OG)



SCHLAFZIMMER (1. OG)



WERKHALLE EG (GRUNDRISS)



ERDGESCHOSS (GRUNDRISS)



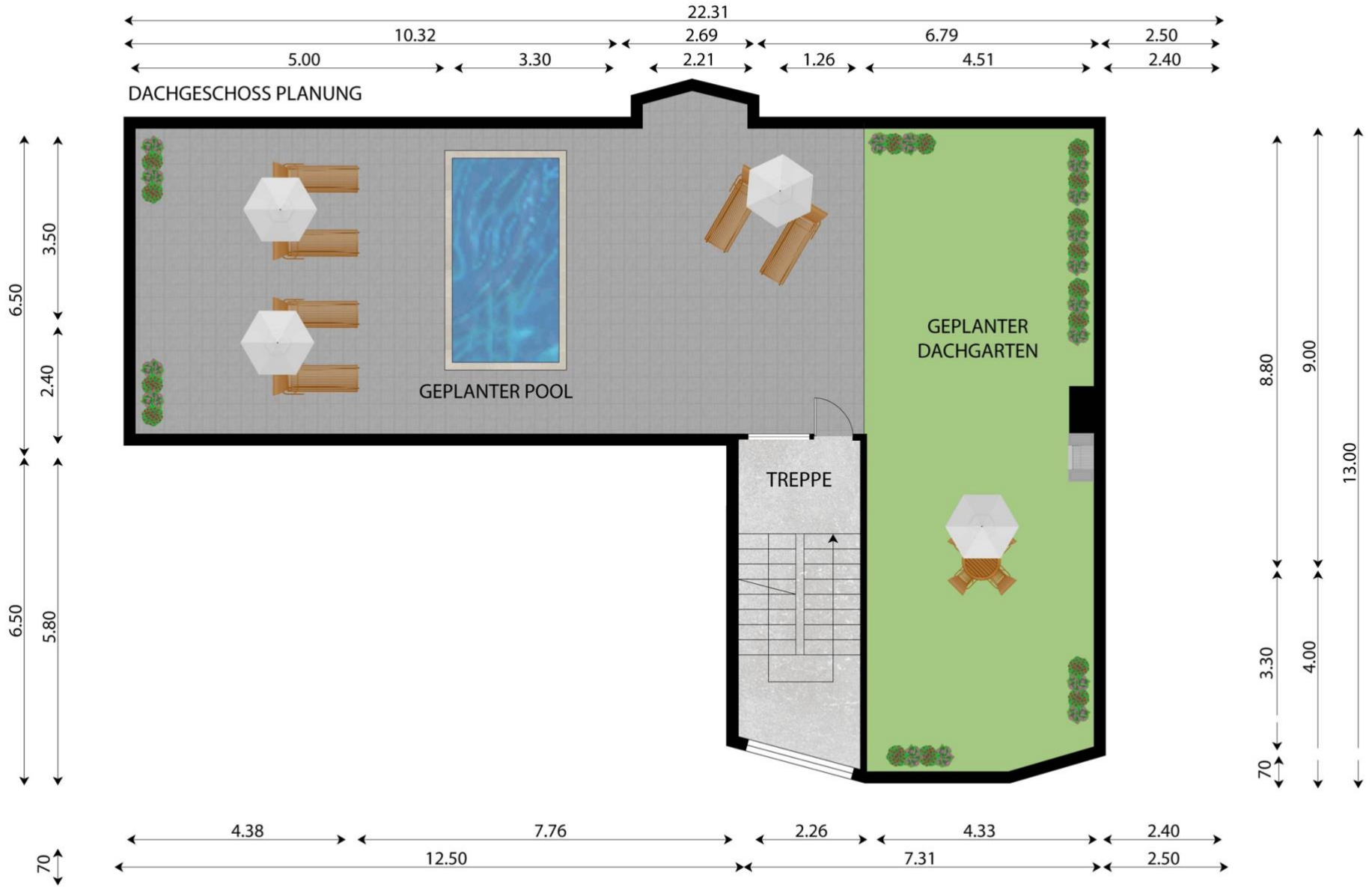
1. OBERGESCHOSS (GRUNDRISS)



2.OBERGESCHOSS (GRUNDRISS)



DACHGESCHOSS (PLANUNG) (GRUNDRISS)



HAFTUNG

Für die Angaben aus dem Exposé kann keine Haftung übernommen werden.
Die abgebildeten Fotos wurden teilweise nachträglich bearbeitet. Sie dienen ausschließlich zu Illustrationszwecken und spiegeln möglicherweise nicht die aktuelle Realität der Immobilie wider.
Haftungsbegrenzung auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Handeln.