

Verkaufs-Exposé

Wohnhaus mit Gewerbegrundstück und ehemaliger Kfz-Werkstatt



Objekt auf einen Blick

Objektart	Wohnhaus mit Gewerbegrundstück und Werkstatt-/Hallenflächen
Grundstücksgröße	ca. 3.400 m ²
Wohnfläche	ca. 390 m ² , verteilt auf 4 Wohnungen
Gewerbefläche	ehemalige Kfz-Werkstatt mit ca. 300 m ²
Freiflächen	ca. 2.200 m ²
Baujahr Wohnhaus	1965
Kernsanierung Wohnhaus	2000
Errichtung Werkhallen	ca. 1955
Zustand	fortlaufende Erweiterungen und Renovierungen
Kaufpreis	auf Anfrage / nach Vereinbarung

Highlights

- Großzügiges Grundstück mit ca. 3.400 m² Gesamtfläche
- Kombination aus Wohnnutzung, Gewerbeflächen und weitläufigen Freiflächen
- Wohnhaus mit vier Wohneinheiten und insgesamt ca. 390 m² Wohnfläche

- Ehemalige Kfz-Werkstatt mit ca. 300 m² Nutzfläche
- Ca. 2.200 m² Freiflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Fortlaufend erweiterte und renovierte Werkhallen
- Interessant für Eigennutzer, Handwerksbetriebe, Investoren oder Projektentwickler

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Immobilienensemble bestehend aus einem Wohnhaus mit vier Wohnungen, einem großzügigen Gewerbegrundstück sowie ehemaligen Werkstatt- und Hallenflächen. Das Objekt verbindet solide Wohnflächen mit gewerblichem Nutzungspotenzial und bietet dadurch attraktive Perspektiven für Eigennutzer, Kapitalanleger und Betriebe mit Flächenbedarf.

Das Grundstück umfasst ca. 3.400 m². Davon entfallen ca. 2.200 m² auf Freiflächen, die je nach Genehmigung und Nutzungskonzept für Stellplätze, Lagerflächen, Rangierflächen oder weitere betriebliche Zwecke geeignet sein können. Die ehemalige Kfz-Werkstatt verfügt über ca. 300 m² Nutzfläche und ergänzt das Wohnhaus um einen praxisnahen gewerblichen Bereich.

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1965 errichtet und im Jahr 2000 kernsaniert. Es umfasst vier Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 390 m². Die vorhandene Aufteilung bietet eine solide Grundlage für Vermietung, Eigennutzung oder eine kombinierte Wohn- und Gewerbe-strategie.

Durch die vorhandenen vier Wohneinheiten eignet sich das Wohnhaus insbesondere für Käufer, die laufende Mieterträge erzielen, Betriebswohnen ermöglichen oder das Gesamtareal langfristig weiterentwickeln möchten.

Gewerbeeinheit und Werkhallen

Die ehemaligen Werkstatt- und Hallenflächen wurden ursprünglich um ca. 1955 errichtet. Erweiterungen und Renovierungen wurden fortwährend durchgeführt, sodass die Flächen für unterschiedliche gewerbliche Konzepte in Betracht kommen. Die ehemalige Kfz-Werkstatt mit ca. 300 m² kann abhängig von behördlichen Vorgaben und technischer Prüfung für Handwerk, Lager, Service, Produktion, Fahrzeugbezug oder vergleichbare Nutzungen interessant sein.

Nutzungspotenzial

- Handwerksbetrieb mit Wohn- oder Verwaltungsnutzung vor Ort
- Fahrzeugbezogene Nutzung, Service- oder Werkstattbetrieb nach Prüfung
- Lager- und Abstellflächen mit zusätzlicher Wohnnutzung
- Kapitalanlage mit wohnwirtschaftlichem und gewerblichem Ertragspotenzial
- Entwicklung eines neuen Nutzungskonzeptes im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten

Flächenübersicht

Flächenart	Angabe
Grundstück	ca. 3.400 m ²
Wohnfläche	ca. 390 m ²
Anzahl Wohnungen	4
Gewerbefläche / ehemalige Kfz-Werkstatt	ca. 300 m ²
Freiflächen	ca. 2.200 m ²

Lage und Umfeld

Die Immobilie befindet sich in einer gewerblich nutzbaren Lage mit guter Eignung für Betriebe, die Wohn-, Arbeits-, Lager- und Freiflächen an einem Standort kombinieren möchten. Die konkrete Adresse, Verkehrsanbindung, Entfernung zu Autobahnen, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die umliegende Infrastruktur sollten im weiteren Vermarktungsprozess ergänzt werden.

Ausstattung und Zustand

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2000 kernsaniert. Die Werkhallen wurden seit ihrer Errichtung fortlaufend erweitert und renoviert. Weitere Angaben zu Heizungsanlage, Dach, Fenstern, Elektrik, Sanitär, Toren, Hallenhöhen, Bodenbelastbarkeit, Medienanschlüssen und technischen Einrichtungen sollten nach Sichtung der Unterlagen ergänzt werden.

Kaufpreis und Übergabe

Der Kaufpreis wird auf Anfrage bzw. nach Vereinbarung mitgeteilt. Die Übergabe kann nach Abstimmung erfolgen. Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen, laufenden Erträgen, Betriebskosten, Lasten, Baulasten, Grundbucheintragungen und sonstigen objektbezogenen Unterlagen sind vor Abschluss eines Kaufvertrages zu prüfen.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Irrtum, Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.