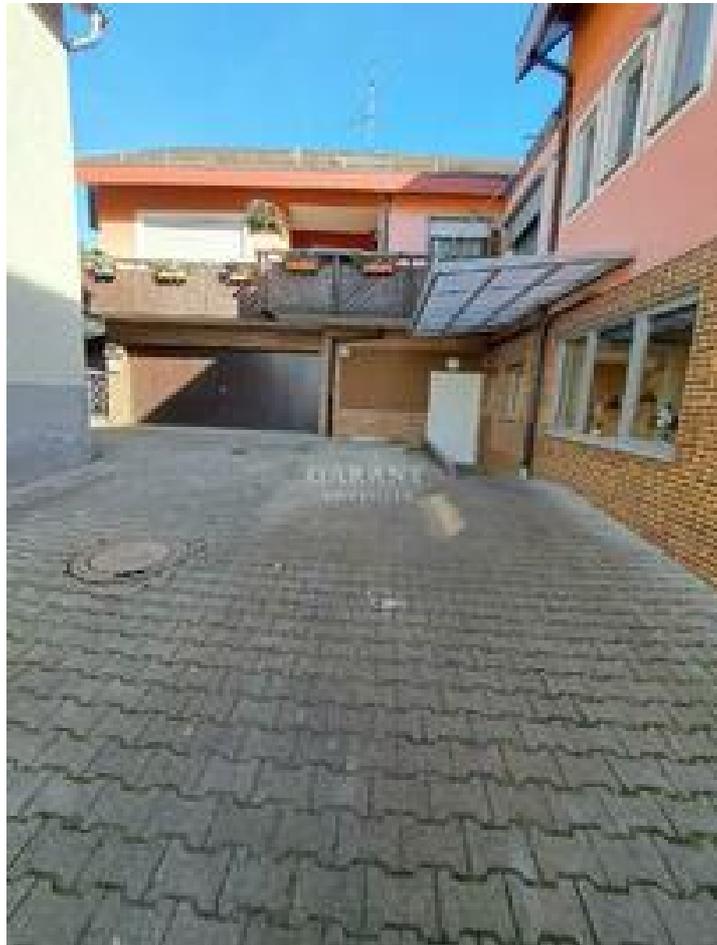


# Sahnestück: zwei Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage!

Preis: 1.290.000 €



Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/246210>  
Artikelnummer #246210

Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
**Telefon:** 07751-918250  
**Fax:** 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 16.04.24

# Sahnestück: zwei Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage!

Preis: 1.290.000 €

## Preis

**Preis:** 1.290.000 €

**Provision:** 3,57 % (inkl. MwSt.)

**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 348 (m<sup>2</sup>)

**Grundstücksfläche:** 577 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 10 und mehr

**Anzahl der Bäder:** 3

# Sahnestück: zwei Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage!

Preis: 1.290.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Selten kommt ein solch Innenstadt prägendes Wohn- und Geschäftshaus zum Verkauf. Im Grunde sind es zwei in L-Form, fast untrennbar, zusammengebaute Häuser. Die vordere Immobilie, so ausgebaut 1976, besteht aus einem rund 220 qm großen, TOP renovierten Bäckereifachgeschäft. Darüber, im Obergeschoss und im Dachgeschoss, befinden sich zwei vermietete Wohnungen mit ca. 90 qm bzw. ca. 68 qm Wohnfläche. Im hinteren Teil des Grundstücks ein Zweifamilienhaus, Baujahr 1972, mit separatem Eingang. Dieses Haus wird geräumt übergeben. In dessen Keller- und Erdgeschossräumen befinden sich eine Doppelgarage sowie sehr große Nutzflächen (ehemals die Backräume). Die Wohnung im 1. Obergeschoss, mit über 132 qm Wohnfläche, hat dreiseitig einen Balkon. Die Dachgeschoss-Wohnung (Badezimmer muss noch ausgebaut werden) besitzt zwei Balkone. Diese beiden Wohnungen bedürfen einer Auffrischung in überschaubarem Rahmen. Hinter diesem Haus befinden sich innerstädtische Obstgärten. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Wolfschlugen, mit seinen rund 6.500 Einwohnern, bietet neben vielen Natur- und Freizeitmöglichkeiten ein reges Vereinsleben. Die Autobahn A8 sowie der Flughafen sind in akzeptabler Nähe erreichbar.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis (Wohnen)

Energiekennwert: 223,60 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse G (<250)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1972

Energiebedarfsausweis (Gewerbe)

Energiekennwert: Strom 95,70 kWh/(qm\*a), Wärme 566,50 kWh/(qm\*a)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1976  
2 x Garage, 5 x Stellplatz außen  
Die Heizung im hinteren Gebäude wurde im Jahre 2000 erneuert und versorgt beide Gebäude mit Warmwasser und Heizwärme.

**Etagenanzahl:** 3

**Objektnummer:** 166.433

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1972

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 223,6 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** G

**Wesentlicher Energieträger:** Öl

**Heizungsart:** Zentralheizung

## Ausstattung

Gäste-WC

In diesem Häuserpaket befinden sich 4 Wohnungen und eine große Bäckereifiliale mit Caféplätzen.<br/> <br/>

# Sahnestück: zwei Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage!

Preis: 1.290.000 €

## Beschreibung

Selten kommt ein solch Innenstadt prägendes Wohn- und Geschäftshaus zum Verkauf. Im Grunde sind es zwei in L-Form, fast untrennbar, zusammengebaute Häuser. Die vordere Immobilie, so ausgebaut 1976, besteht aus einem rund 220 qm großen, TOP renovierten Bäckereifachgeschäft. Darüber, im Obergeschoss und im Dachgeschoss, befinden sich zwei vermietete Wohnungen mit ca. 90 qm bzw. ca. 68 qm Wohnfläche. Im hinteren Teil des Grundstücks ein Zweifamilienhaus, Baujahr 1972, mit separatem Eingang. Dieses Haus wird geräumt übergeben. In dessen Keller- und Erdgeschossräumen befinden sich eine Doppelgarage sowie sehr große Nutzflächen (ehemals die Backräume). Die Wohnung im 1. Obergeschoss, mit über 132 qm Wohnfläche, hat dreiseitig einen Balkon. Die Dachgeschoss-Wohnung (Badezimmer muss noch ausgebaut werden) besitzt zwei Balkone. Diese beiden Wohnungen bedürfen einer Auffrischung in überschaubarem Rahmen. Hinter diesem Haus befinden sich innerstädtische Obstgärten. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

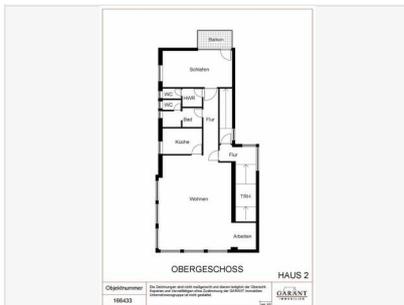
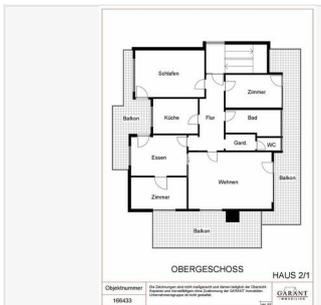
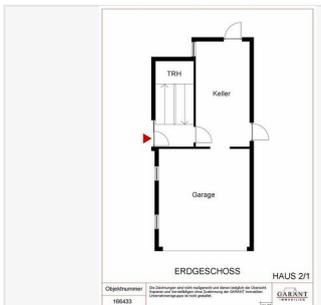
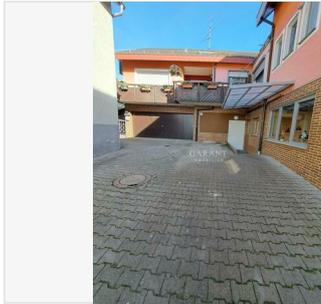
## Objekt Standort

[Wolfschlugen, Deutschland](#)

# Sahnestück: zwei Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage!

Preis: 1.290.000 €

## Produktbilder



Was ist Ihre Immobilie eigentlich wert?

Wir beraten Sie persönlich und ganz unverbindlich.

Mehr als ein Makler.

**GARANT**  
IMMOBILIEN