



VERKAUF

Wohn- & Geschäftshaus





TRAUMHAUSFABRIK VERKAUF

Objektart	●	Wohn- & Geschäftshaus
Zimmer	●	6
Wohnfläche	●	ca. 168,48 m ²
Gewerbefläche	●	ca. 102,86 m ²
Grundstücksfläche	●	ca. 780 m ²
Baujahr	●	1972
Kaufpreis	●	499.000,- €
Energieausweis	●	294,8 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	●	Öl Heizung BJ 2005 / 2024 überholt zusätzlicher Kaminofen BJ 2005
Parkmöglichkeit	●	Doppelgarage, 2x Einzelgaragen, Carport
Anschrift	●	Blumenstr. 17, 78579 Neuhausen ob Eck
Ansprechpartner	●	Luca Li Vecchi, Julia Koch
Provision	●	3,0 % des Kaufpreis zzgl. MwSt



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de



Objektbeschreibung

TRAUMHAUSFABRIK VERKAUF

Wir freuen uns, Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus anbieten zu können.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich auf einem 780 m² großen Grundstück und wurde 1972 in massiver Bauweise errichtet. Sie bietet eine perfekte Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche, ideal für Selbstständige oder Kapitalanleger.

Die großzügigen Räume und die gut erhaltene Bausubstanz bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint Wohnkomfort mit der Möglichkeit, direkt vor Ort ein Geschäft zu betreiben. Ein ideales Objekt für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten oder eine attraktive Investition suchen.

Wohnhaus:

Das Wohnhaus bietet auf ca. 168,48 m² Wohnfläche viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen:

- **1. Etage:** Hier befinden sich die Küche, das Esszimmer, das Wohnzimmer, ein Büro, ein Abstellraum, ein Gäste-WC und ein Balkon.
- **2. Etage:** Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein weiterer Balkon bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre.

Gewerbefläche:

- Die Gewerbefläche umfasst ca. 102,86 m² und ist ideal für verschiedene Geschäftstätigkeiten:
- Große Schaufenster sorgen für eine sehr gute Sichtbarkeit und viel Tageslicht. Eine elektrische Schiebetür erleichtert den Zutritt.
- Ein Badezimmer ist ebenfalls vorhanden.
- Die Gewerbefläche kann nach Wunsch zu weitere Wohnraum umgeplant werden.

Gebäude und Ausstattung:

Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und bietet eine umfangreiche Ausstattung sowie viele Vorzüge:

- **Garagen und Stellplätze:** Eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb, zwei Einzelgaragen, ein Carport sowie mehrere Außenstellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.
- **Garten:** Der großzügige Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein.
- **Rollläden:** Teilweise elektrisch betriebene Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.
- **Heizung:** Eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2005, die regelmäßig gewartet und 2024 überholt wurde. Zusätzlich steht ein Holz-Kaminofen aus dem gleichen Jahr zur Verfügung. Der Öltank hat ein Fassungsvermögen von 15.000 Litern.
- **Keller:** Das Gebäude ist vollunterkellert. Hier finden sie weiteren Platz für Lager und Abstellflächen, sowie weiteres potenzial für Wohnräume.

Modernisierungen und Zustand:

Das Objekt wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand:

- **Fenster:** Doppelverglaste Holzfenster und wetterseitig Holz-Alu-Fenster (2007/2008).
- **Carport:** Im Jahr 2010 errichtet.
- **Dach:** Das Dach wurde 2012 mit ca. 40-45 cm Mineralwolle isoliert.
- **Balkongeländer:** Erneuerung der Balkongeländer in den Jahren 2016/2017.
- **Küche:** Die Spülmaschine wurde 2023 ausgetauscht.
- **Sanitär:** Mischbatterien (Grohe) wurden 2024 ersetzt.

Ob zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage, dieses Haus überzeugt mit seinem einladenden Ambiente. Überzeugen Sie sich von diesem charmanten Anwesen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



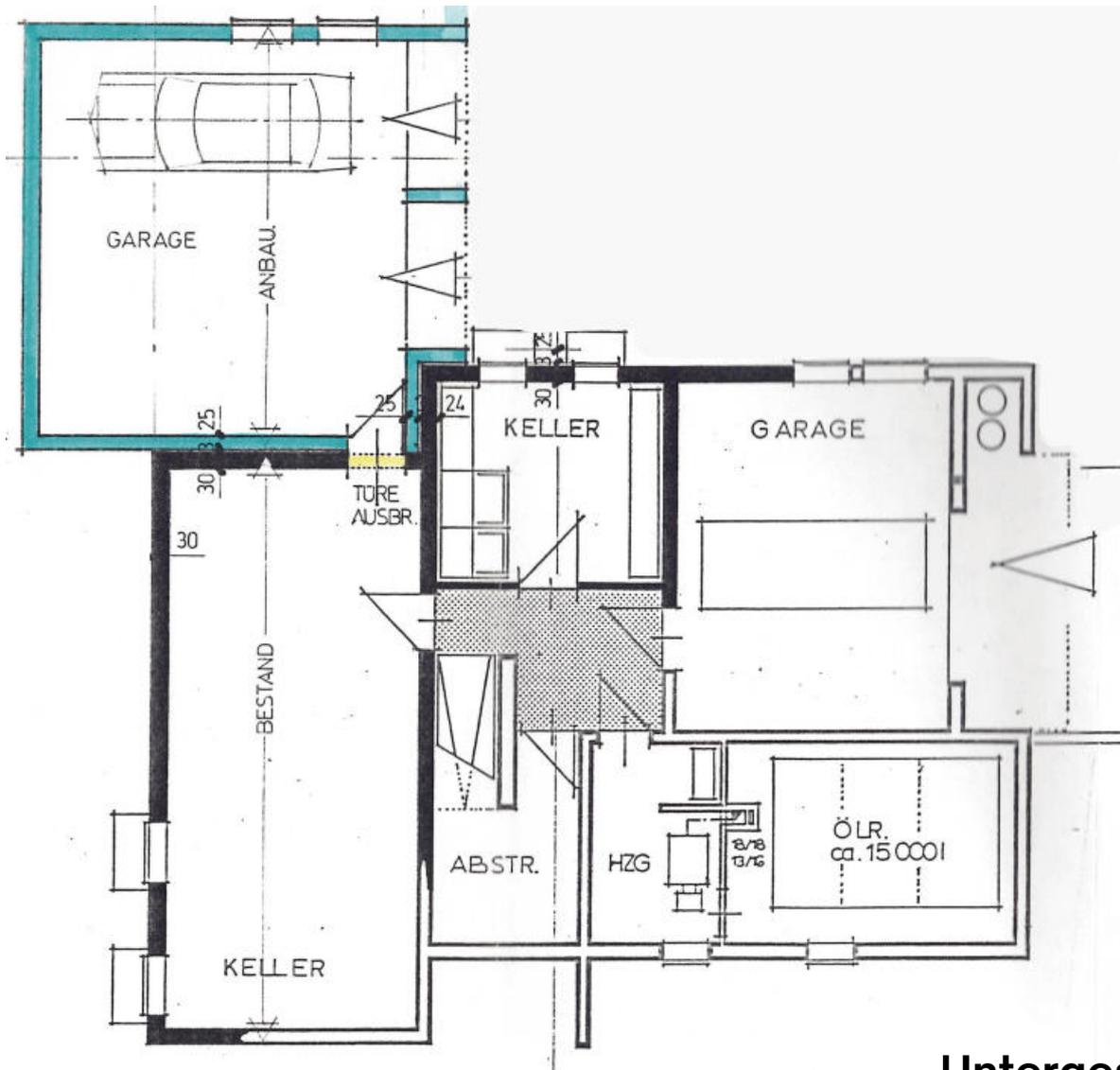
E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de



TRAUMHAUSFABRIK VERKAUF

Grundriss



Untergeschoss



Adresse
Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon
07461 | 9335 0

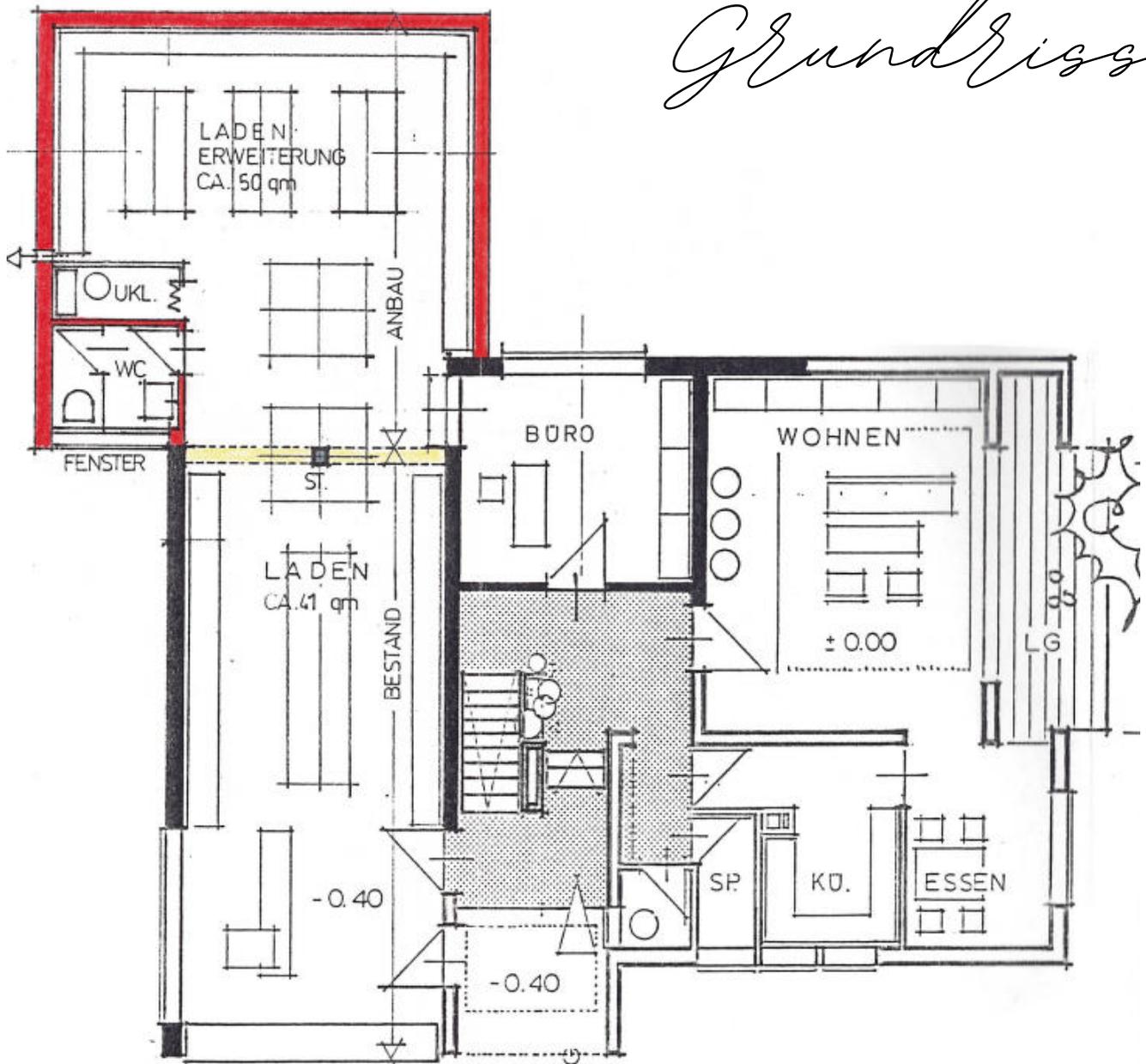


E-Mail
immobilien@BREINLINGERs.de



TRAUMHAUSFABRIK VERKAUF

Grundriss



Erdgeschoss



Adresse
Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon
07461 | 9335 0

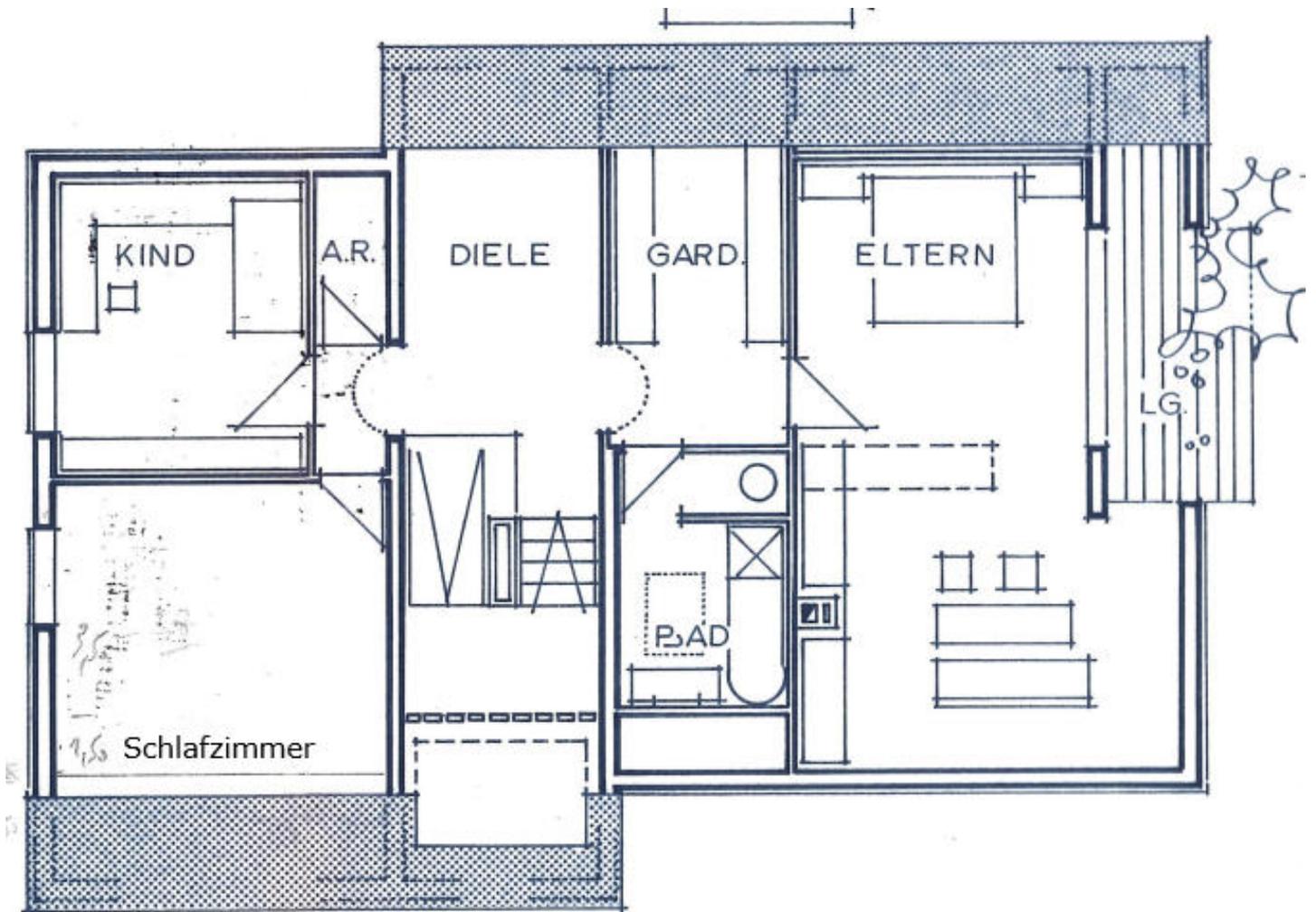


E-Mail
immobilien@BREINLINGERs.de



TRAUMHAUSFABRIK VERKAUF

Grundriss



Dachgeschoss



Adresse
Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon
07461 | 9335 0



E-Mail
immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



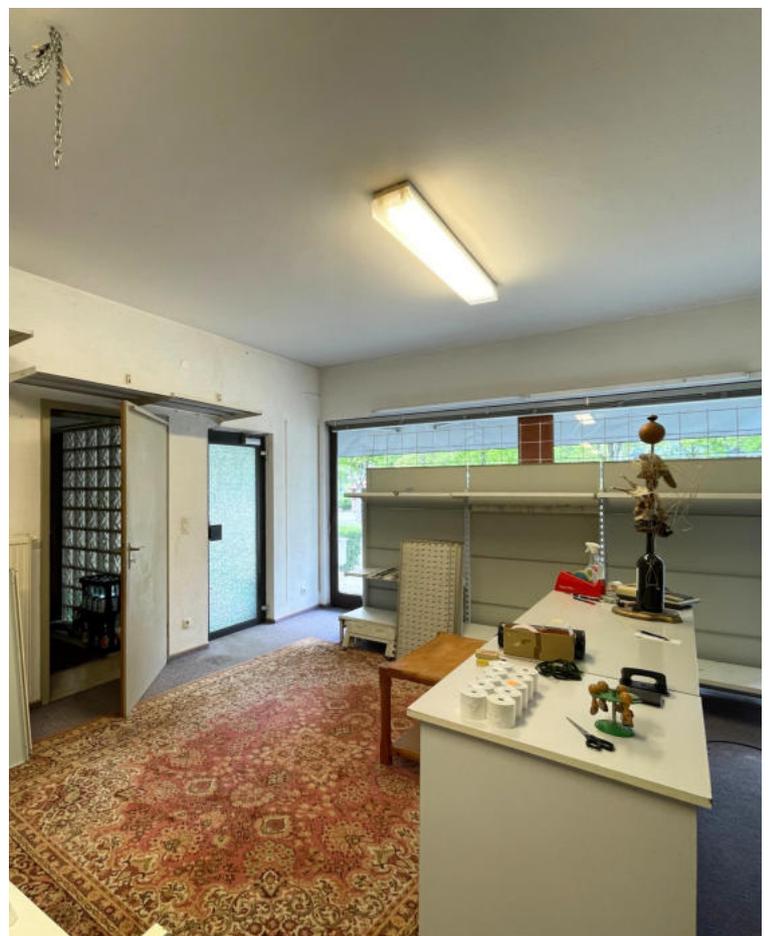
E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse
Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon
07461 | 9335 0



E-Mail
immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse
Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon
07461 | 9335 0



E-Mail
immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse
Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon
07461 | 9335 0



E-Mail
immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse
Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon
07461 | 9335 0

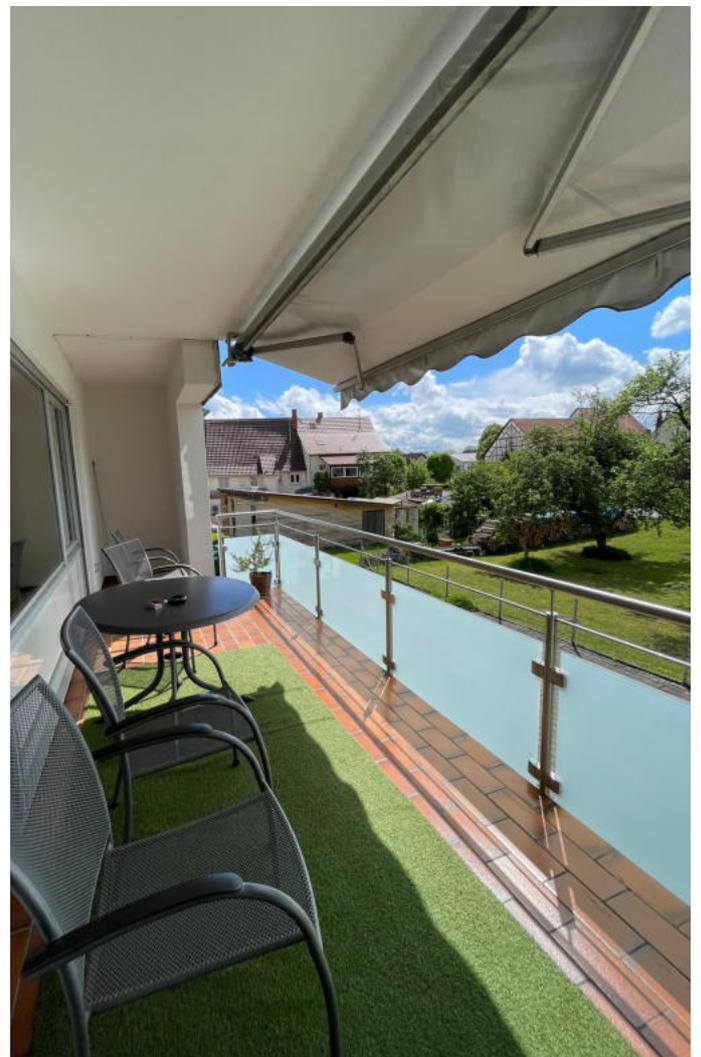


E-Mail
immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de

Impressionen



TRAUMHAUSFABRIK
VERKAUF



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de



TRAUMHAUSFABRIK VERKAUF

Kontakt

OFFICE

BREINLINGERs GmbH
Neuhauser Str. 115
78532 Tuttlingen
immobilien@BREINLINGERs.de
07461 | 9335 0



Adresse

Neuhauser Str. 115, 78532 Tuttlingen



Telefon

07461 | 9335 0



E-Mail

immobilien@BREINLINGERs.de