



## Wohn- und Gewerbeeinheit nur 5 Gehminuten von der PH in Weingarten entfernt

<b>Kennung</b>	7090
<b>Adresse</b>	Wolfegger Straße 6 in 88250 Weingarten
<b>Objektart</b>	Wohn- und Gewerberäume
<b>Ebene</b>	Erdgeschoss
<b>Kaufpreis</b>	349.000,00 €
<b>Gesamtfläche</b>	215 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Räume</b>	8
<b>Stellplatzanzahl</b>	3
<b>Garten</b>	Ja
<b>Schuppen</b>	Ja
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung / Gas
<b>Küchenzeile</b>	2
<b>Denkmalschutzobjekt</b>	Nein
<b>Vermietet</b>	Teilweise
<b>Provision</b>	3 % zzgl. MwSt.

**Ines Tabler**

Ihr Ansprechpartner

**Schwindl Tabler Immobilien**

Friedrichstr. 4 | 88045 Friedrichshafen

T 07541 30886 – 0

F 07541 30886 – 99

info@s-t.immo

www.schwindl-tabler.immobilien

# Objektbeschreibung

---

Dieses interessante Angebot findet sich in Weingarten nur 5 Gehminuten von der Pädagogischen Hochschule entfernt. Das Haus stammt ca. aus dem Jahr 1820, das genaue Baujahr ist leider nicht bekannt. Die historische Immobilie bietet somit nicht nur eine spannende Vergangenheit, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Gegenwart und Zukunft.

Die gesamte Wohn- und Gewerbeeinheit verteilt sich auf ca. 215 qm der Erdgeschossebene. Die Eigentümergeinschaft besteht aus nur 4 Parteien. Alle Wohneinheiten sind relativ autark, z.B. besitzt jede Einheit eine eigene Gastherme.

Im Jahr 2002 wurde die ehemalige Gastwirtschaft „Goldener Adler“ von der Eigentümerin mit viel Liebe zum künstlerischen Detail durch grundlegende Umbau- und umfangreiche Sanierungsarbeiten in gut nutzbare Gewerbe- und sehr schöne Wohnräume verwandelt. Im Zuge dessen wurden fachkompetent die komplette Heizungsanlage inkl. Leitungen und Heizkörper, Fenster, Elektrik, Estriche, Bodenbeläge, Bad, Türen und Verputz größtenteils erneuert.

Über 10 Jahre dienten der Künstlerin die Wohnräume als Zuhause und die Gewerberäume als Atelier. Seit dem Umzug der Eigentümerin, sind die Wohnräume durchgängig an 5 Studenten mit einer monatlichen Kaltmiete von aktuell jeweils 260€ vermietet. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der Nähe zur PH und zur RWU Hochschule Weingarten ist das Interesse der Studenten nach einem Zimmer natürlich sehr hoch.

Die Wohnung bietet Ihnen aktuell zusätzlich zu den Studentenzimmern, einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzender offener Küche, sowie einen gut nutzbaren Flurbereich. Das Tageslichtbad und der kleine Natursteinkeller, welcher nur von der Wohnung aus erreicht werden kann, runden das Wohnungsangebot ab.

Ein absolutes Highlight ist der eigene Gartenanteil mit dazugehörigem Schuppen, der zur Wohnung gehört. Sowie die 3 Außenstellplätze direkt vor dem Haus.

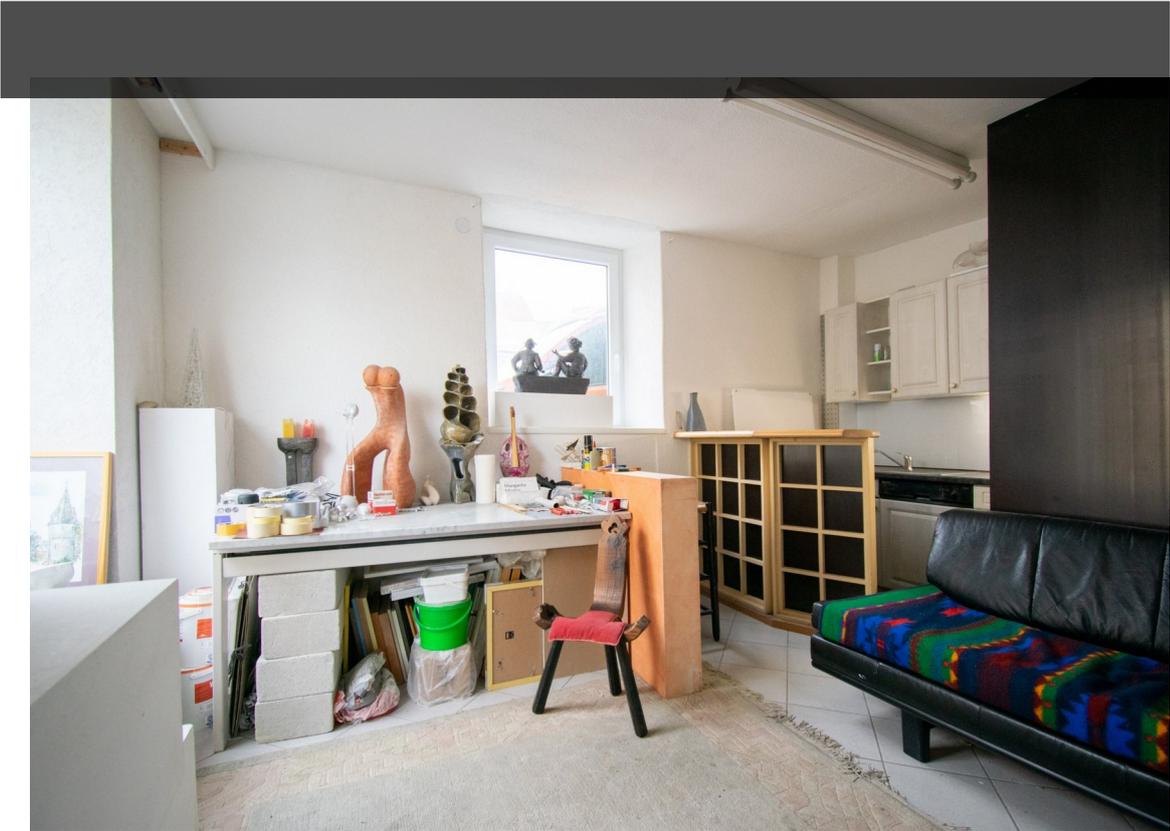
Durch den variablen Grundriss ist eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Neben der Variante als WG, könnten beispielsweise die Wohnräume als eine Haupt- und eine separate 2-Zimmer-Wohnung dienen. Die Gewerberäume können entweder selbst genutzt werden oder gesondert vermietet werden. Durch die Festlegungen in der Teilungserklärung ist geregelt, dass die Eigner des Obergeschosses sämtliche Kosten für Unterhaltung und Reparatur des Daches tragen. Etwaige Aufwendungen für den Keller betreffen den Eigentümer des Erdgeschosses.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bei Bedarf erhalten Sie umfangreiche Informationen von uns.

# Bilder Gewerberäume



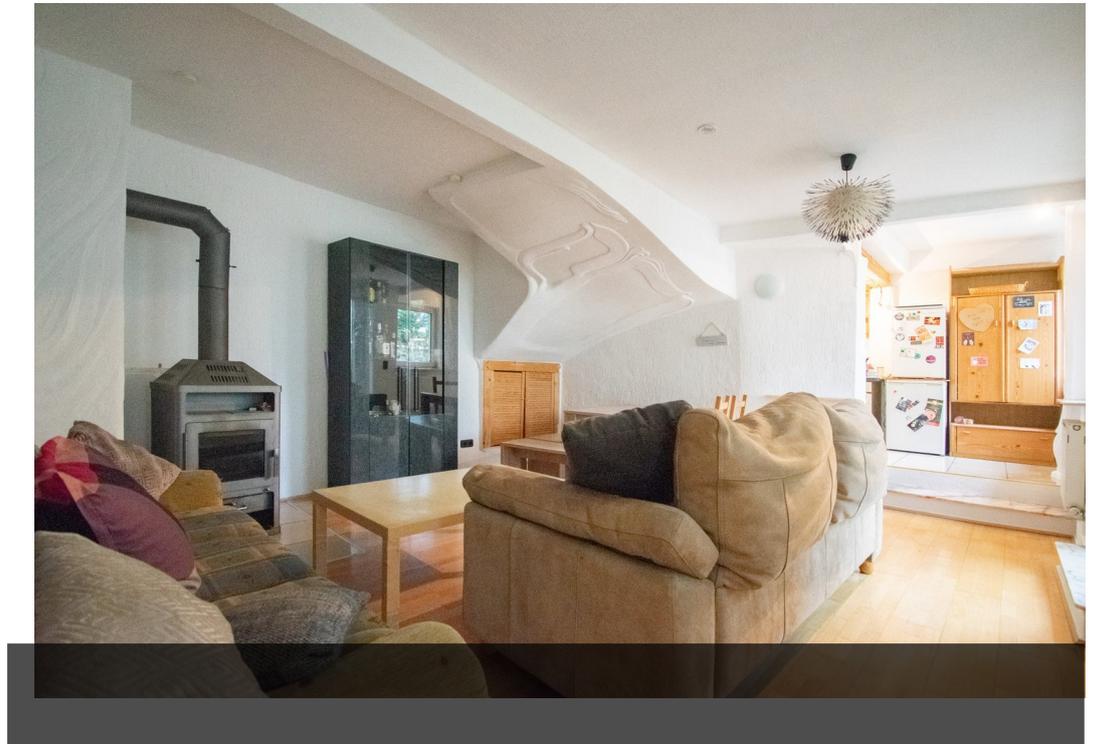
ATELIER



ATELIER

# Bilder WG

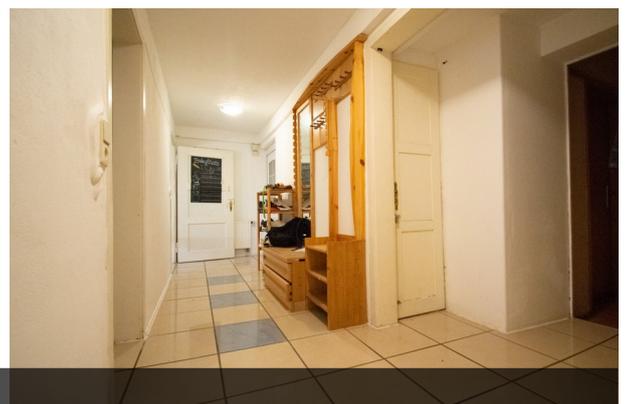
---



WOHNZIMMER

FLUR

---



# Bilder WG

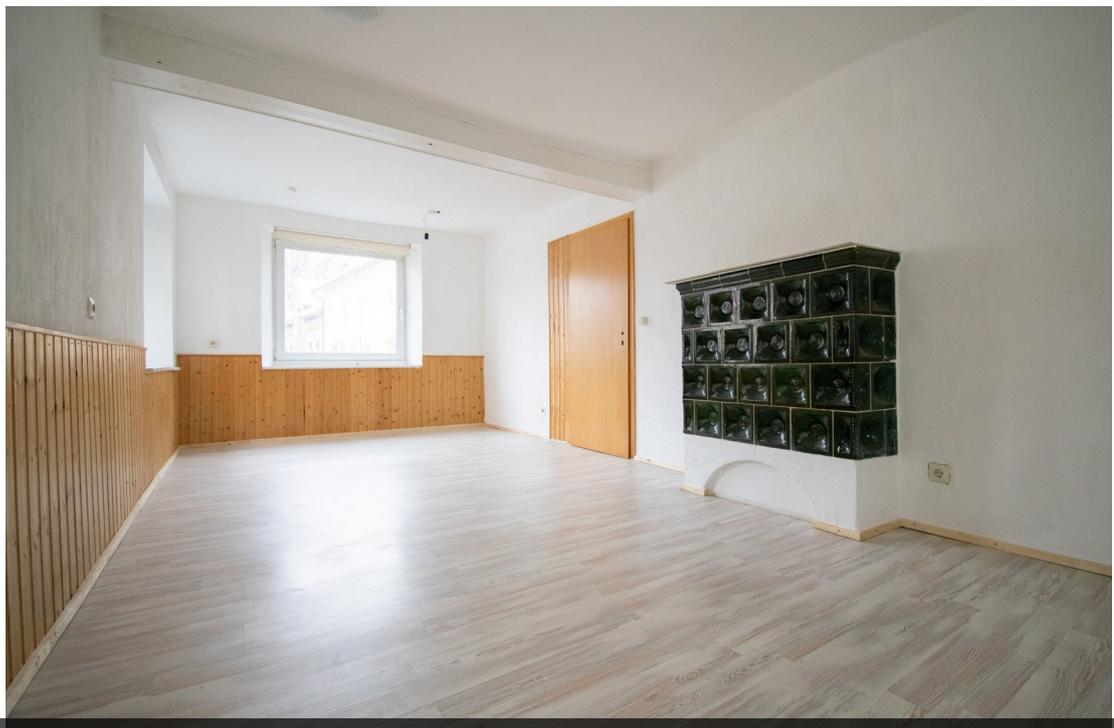
---

ZIMMER

---



ZIMMER



# Bilder Außenbereich

---

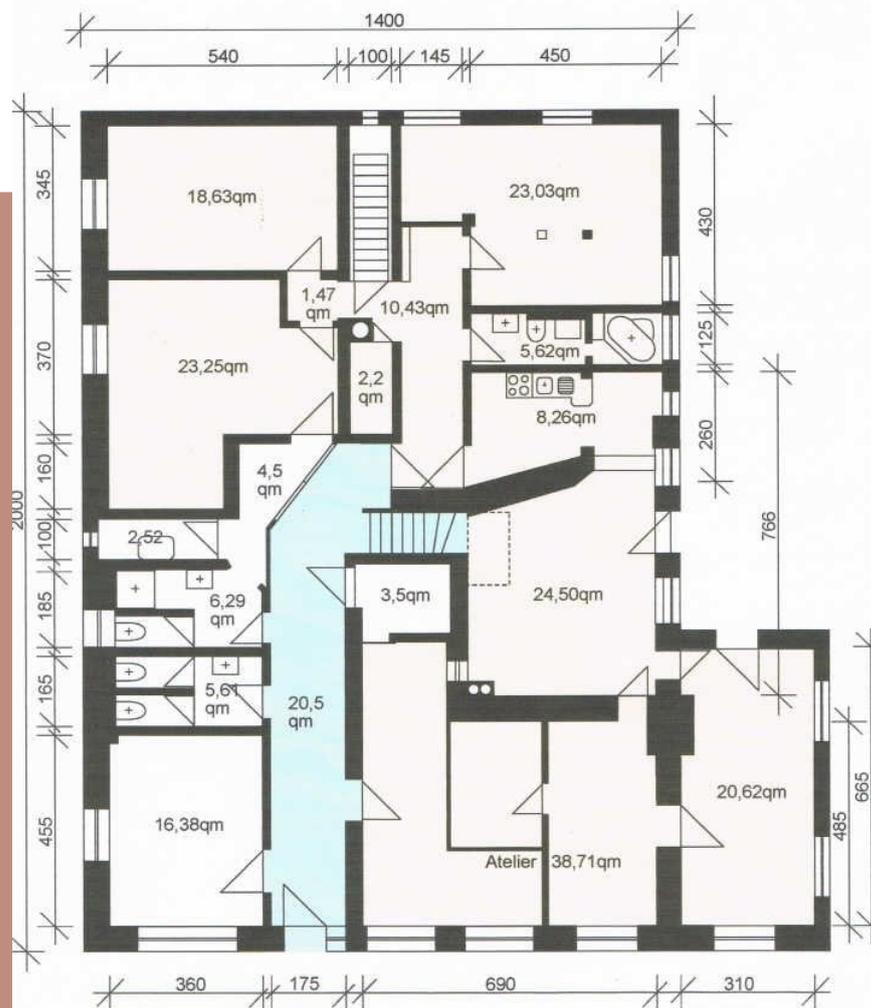


GEPFLASTERTER GARTEN MIT SCHUPPEN



# Bilder Außenbereich

## GRUNDRISS



Beheizte Fläche: 176,72 qm

Fläche ohne Heizung: 38,8 qm

Gemeinsamer Flur ohne Treppenhaus 20,5 qm

Gesamtfläche: 215,52 qm + 20,5 qm = 236,02 qm

# Lage

---

Lage, Lage, Lage nur 5 Gehminuten von der Pädagogischen Hochschule in Weingarten entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich in ganz in der Nähe. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich eine Bushaltestelle, somit ist auch hier die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bestens gewährleistet.



Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. einem beauftragten Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

---

## **Schwindl Tabler Immobilien**

Friedrichstr. 4 | 88045 Friedrichshafen

T 07541 30886 – 0

F 07541 30886 – 99

[info@s-t.immo](mailto:info@s-t.immo)

[www.schwindl-tabler.immobilien](http://www.schwindl-tabler.immobilien)

