



Vielfältig nutzbares Anwesen mit Bauplatz - Option in Langenargen

Kennung	8050
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Kaufpreis	1.860.000,00 €
Baujahr	2005
Wohn- und Geschäftsfläche	ca. 320 m ² Wohnfläche zzgl. 240 m ² Nutzfläche im Anbau und Zwischenstock
Grundstücksfläche	1.278 m ²
Befuerung	Neue Infraroth-Heizung + 2 Schwedenöfen
Balkon/Terrasse	Ja / Ja
Küche vorhanden	3 Einbauküchen und 2 Küchenzeilen
Stellplatztyp	3 Außenstellplätze vorhanden 6 weitere möglich
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	A
Provision	3,57 % inkl. 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

LANGENARGEN

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit. Dieses Anwesen bietet Ihnen das Gesamtpaket: Leben und arbeiten in vollkommenem Einklang mit grüner Oase in einem sehr ruhigen Gewerbegebiet, nur 1,5 km entfernt vom Seeufer.

Das gesamte Grundstücksangebot umfasst eine Größe von 1.278 m². Der Garten bietet Ihnen eine ausgewogene Mischung aus Rasenfläche und gewachsenem Baumbestand mit zahlreichen Sitzgelegenheiten, Grillplatz, Kletterwand und kleinem Teich. Ein weiterer Bauplatz ist hier ebenfalls realisierbar. Die zulässige Überbauung entspricht einer maximalen Bebauung von 0,8 GRZ und 1,0 GFZ (also 1.000 m²)

Das Objekt befindet sich in Langenargen und wurde im Jahr 2005 erstellt. Die durchdachten und anspruchsvollen Wohn- und Geschäftsräume verteilen sich auf 2 Ebenen. Die variable Konstruktion bietet viel planerischen Spielraum für Ihre Arbeits- und Wohnbedürfnisse. Die Eigentümer haben bis dato das Obergeschoss selbst genutzt und das Erdgeschoss vermietet.

Die Immobilie teilt sich aktuell wie folgt auf:

Im Erdgeschoss erwarten Sie 4 flexible Gewerbeeinheiten mit Blick in die grüne Gartenoase. Drei der Einheiten sind jeweils mit 2 Räumen, Küchenzeilen und Nasszellen (Dusche/WC) mit jeweils ca. 35 m² Fläche ausgestattet. Eine 1-Zimmer-Einheit mit Einbauküche gibt es außerdem. Jede Einheit hat einen eigenen Eingang und Gartenzugang. Alle Einheiten im Erdgeschoss sind derzeit an zwei Gewerbetreibende vermietet. Die Mieter sind sehr angenehm, zuverlässig und wären an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses interessiert.

Im lichtdurchfluteten Obergeschoss erwarten Sie ca. 160 m² Wohn- und Gewerbefläche. Hier befinden sich: 4 Räume, 1 Küchen- und Wohnbereich, 1 zusätzliche Büro-Küche, 2 Badezimmer, 3 Toiletten sowie 1 Wirtschaftsraum. Ein Highlight ist der von 3 Zugängen aus begehbare Balkon. Dieser bietet als Outdoor-Wohnzimmer einen Blick auf das beeindruckende Alpenpanorama. Eine Feuerschutzwand (F90) in der Geschossmitte sorgt bei 2 Schwedenöfen für das richtige Sicherheitsgefühl, während das Kaminfeuer prasselnd wärmt und Gemütlichkeit verströmt. Alle Räume sind mit innovativer Infrarotheizung ausgestattet.

Die Energieeffizienzklasse A des aktuellen Energiebedarfsausweises adelt dieses Energie- und Wärmekonzept des Gebäudes.

Die großzügige 3,50 m Raumhöhe bietet zusätzliche Optionen für Erweiterungsmaßnahmen. Ein massiver Eichenfußboden sorgt für ein angenehmes Ambiente und gutes Raumklima.

Der ca. 95 m² große Anbau wurde in der Vergangenheit als Carport für Pkws und Schwerlasten - Lager genutzt und ist entsprechend stabil angelegt. Das Fundament ist für Gabelstapler - Tätigkeiten ausgelegt. Laut Eigentümer ist eine baurechtliche und statische Aufstockung auf 13 Meter möglich.

Bilder Obergeschoss – I. Wohneinheit rechts

WOHNZIMMER



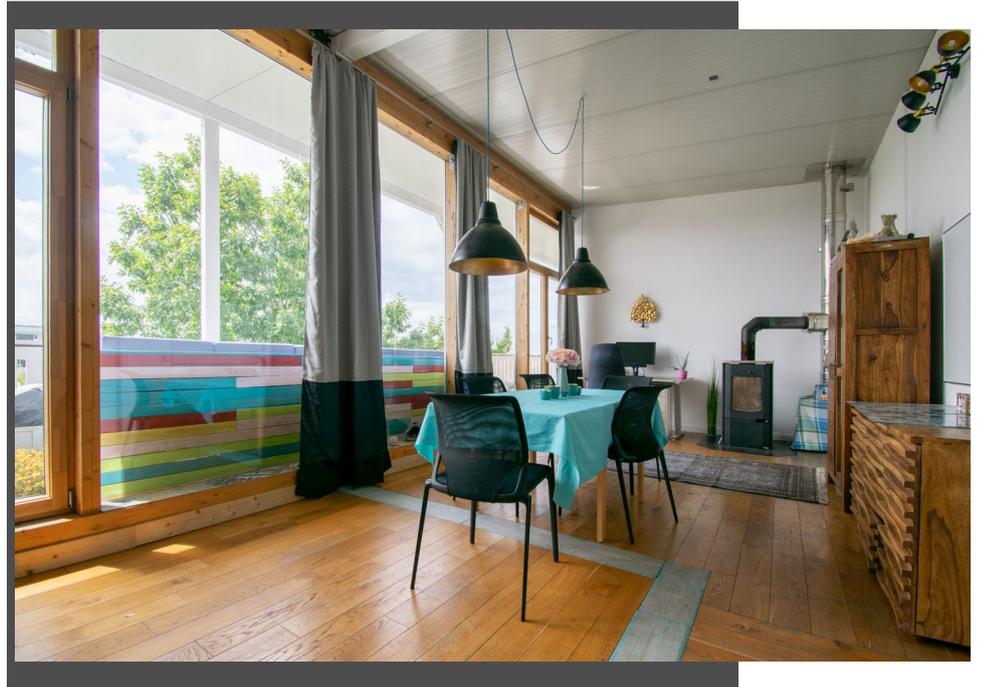
OFFENE KÜCHE

**LICHT-
DURCHFLUTET**



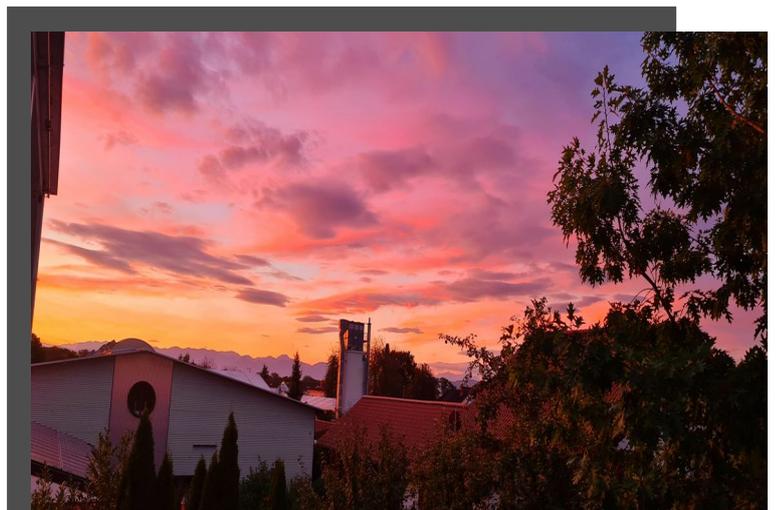
Bilder Obergeschoss – II. Wohneinheit links

WOHNZIMMER



BADEZIMMER

BALKON MIT WEITBLICK



Bilder einer der vermieteten Einheiten im Erdgeschoss



**4 FLEXIBLE GEWERBEEINHEITEN MIT
BLICK IN DIE GRÜNE GARTENOASE**



MIT KÜCHENZEILE

Bilder Garten und Außenansicht



**SÜD
AUSRICHTUNG**

1.278 QM



GARTENOASE

Bilder Anbau

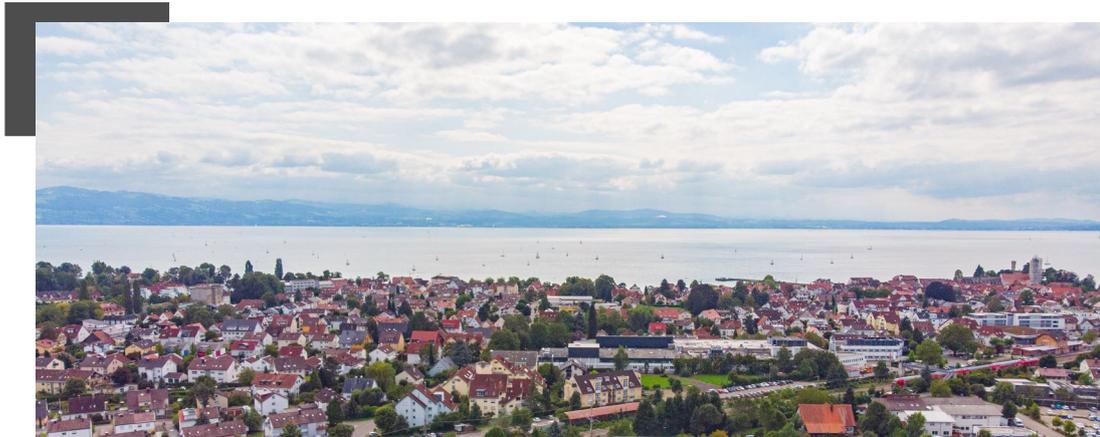
TRAGFÄHIGES
FUNDAMENT



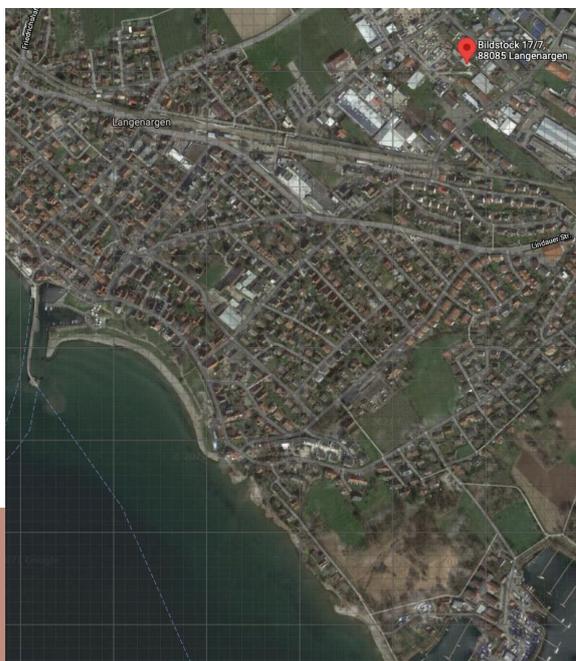
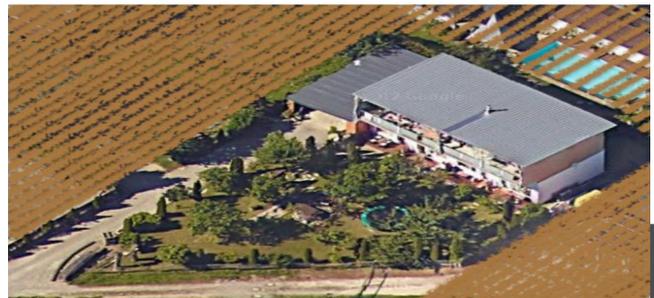
CA. 95 QM



Mikro und Makro Ansicht



**DROHNENBILD VOM
GRUNDSTÜCK AUS:
BLICK AUF DEN
BODENSEE**

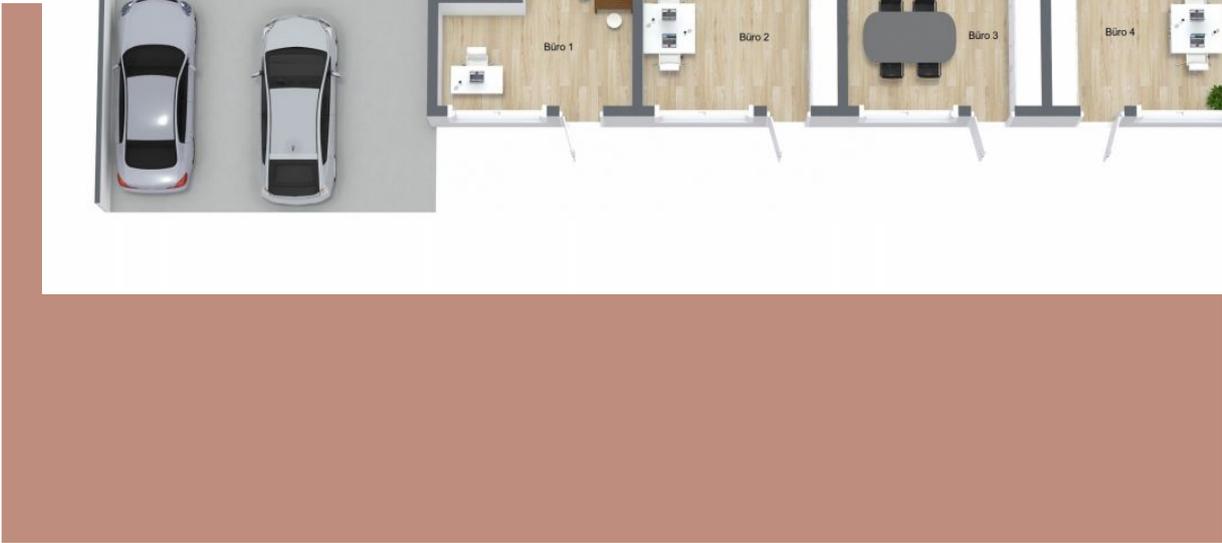


**NUR 1,5 KM VOM
BODENSEE ENTFERNT**

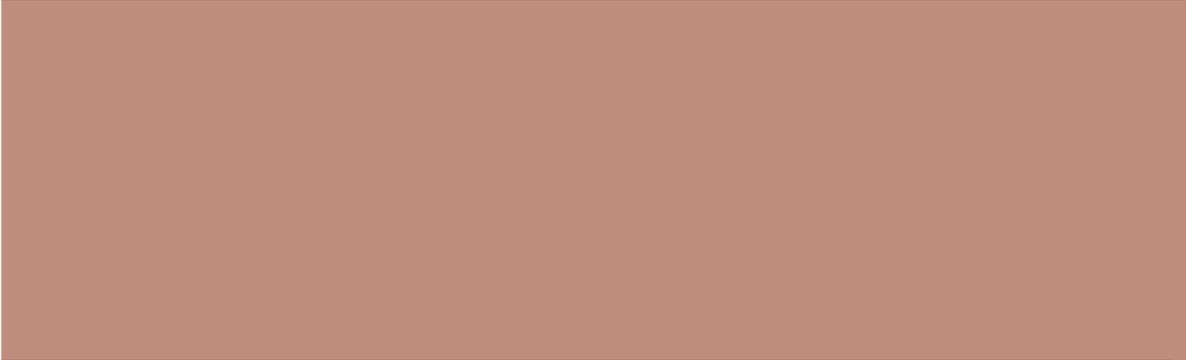
Grundriss Erdgeschoss



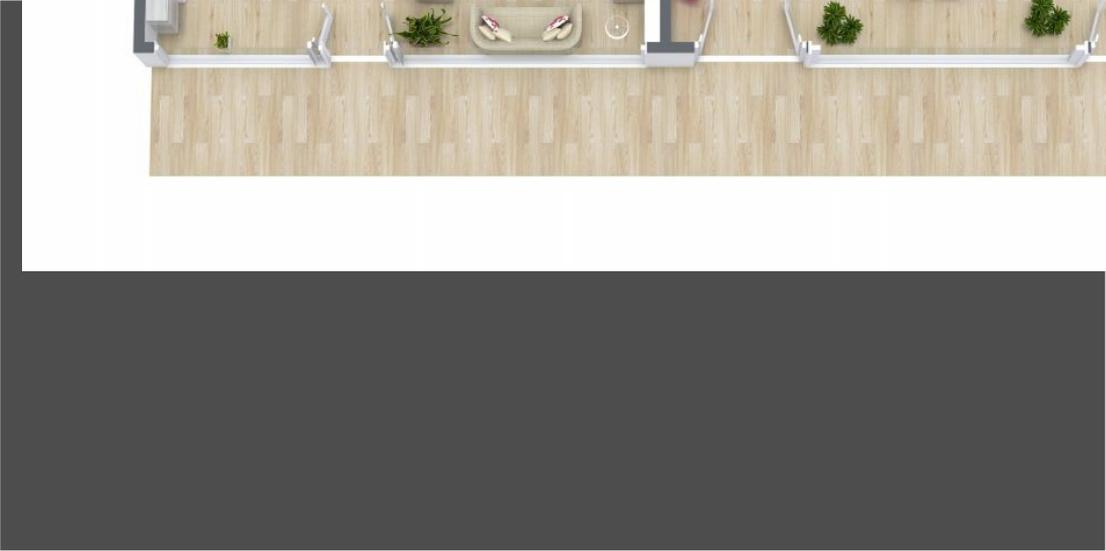
Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Obergeschoss



Lage

Der Hafen und die Uferpromenade von Langenargen sind 1,5 Kilometer entfernt. Nah genug für einen Spaziergang und weit genug weg vom Touristenrummel. Der Bahnhof ist 5 Gehminuten entfernt, der nächste Flughafen 20 Autominuten. Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen 500 bis 800 Meter entfernt. Ein Allgemeinarzt sowie eine Praxis für Physiotherapie sind 100 Meter entfernt. Die Gegend ist ein ruhiges Gewerbegebiet mit sehr angenehmer Nachbarschaft und genug kostenfreien Parkmöglichkeiten.

Sonstiges

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

www.schwindl-tabler.immobilien

