

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Weingarten Baden Wohn- und Geschäftsimmobilie



Objekt-Nr. **OM-276215**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **3.400.000 €**

76356 Weingarten Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.084,00 m ²	Etage	2. OG
Etagen	2	Gewerbefläche	900,00 m ²
Wohnfläche	400,00 m ²	Gesamtfläche	1.820,00 m ²
Energieträger	Gas	Sonstige Flächen	520,00 m ²
Preis pro m ²	1.442,00 €	Stellplätze	15
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Modernisierung Jahr	2023		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Wohn- und Geschäftsimmoblie mit flexibler Nutzung und bester Infrastruktur

Objektbeschreibung:

Diese repräsentative Wohn- und Geschäftsimmoblie mit einer beeindruckenden Bruttogrundfläche (BGF) von 1.820 m² bietet ein einzigartiges und vielseitig nutzbares Raumkonzept. In zwei Bauabschnitten errichtet (2001 und 2010), vereint das Objekt modernen Komfort, höchste Funktionalität und exzellente Flexibilität für unterschiedlichste Nutzungsarten. Dank der modularen Bauweise lässt sich die Immobilie zudem problemlos in drei eigenständige wirtschaftliche Einheiten aufteilen – ideal für mehrere Eigentümer oder Mieter.

Das Hauptgebäude wurde 2001 in Massivbauweise errichtet und umfasst das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss mit ca. 900 m². Diese Bereiche sind vollständig vernetzt und bieten eine funktionale gewerbliche Raumstruktur, die sich optimal für Dienstleistungen, Handel, Büroflächen, Praxen, Pflegeeinrichtungen, Gastronomie, Lager oder viele weitere Nutzungen eignet.

2010 wurde das Ensemble um ein direkt angebautes Büro- und Wohngebäude mit drei Stockwerken und einer Fläche von ca. 400 m² erweitert. Diese Erweiterung umfasst das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie das 3. Obergeschoss mit einer luxuriösen Dachterrasse, die einen atemberaubenden Rundumblick über Weingarten (Baden), den Mittleren Oberrhein und die Vogesen bietet.

Technische Ausstattung und Highlights:

- Internetanschlüsse: Glasfaser-Internet (1.000 Mbit/s) und Kabel-Internet (1.000 Mbit/s) in allen Gebäudeteilen, ideal für moderne Arbeitsumgebungen.
- Aufzüge: Ein Lastenaufzug mit einer Tragkraft von bis zu 1.000 kg sowie ein Personenaufzug für bis zu 6 Personen bzw. 600 kg gewährleisten höchsten Komfort.
- Bäder und Küchen: Die Immobilie verfügt über 4 Vollbäder, 4 große Küchen, 4 Gästetoiletten und 3 Technikräume, die einen gehobenen Standard und modernen Stil widerspiegeln.
- Dachterrasse: Die komplett ausgebaute Dachterrasse bietet eine traumhafte Aussicht und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Flexible Nutzungsoptionen:

Dank der cleveren Bauweise kann das Objekt in drei separate wirtschaftliche Einheiten aufgeteilt werden:

1. Erdgeschoss des Hauptgebäudes**
2. 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes**
3. Nebengebäude (EG bis 3. OG)**

Diese Flexibilität macht das Gebäude ideal für eine vielfältige Nutzung durch mehrere Eigentümer oder Mieter – ob als Bürogebäude, Praxisräume, Wohneinheiten oder eine Kombination aus verschiedenen Geschäftsmodellen.

Fazit:

Diese erstklassige Wohn- und Geschäftsimmoblie ist ein wahres Allround-Talent. Sie bietet Raum für Innovationen und Geschäftsideen, ohne dass aufwendige Umbauten notwendig sind. Durch ihre modulare Bauweise und hochwertige Ausstattung ist sie sowohl für Investoren als auch für Unternehmen jeder Branche eine herausragende Gelegenheit. Nutzen Sie die Flexibilität, den gehobenen Standard und die ideale Lage dieser Immobilie, um Ihr Geschäft oder Ihren Wohntraum zu verwirklichen!

Ausstattung

Gehobene Ausstattung, die sich jederzeit an alle Ihre Bedürfnisse anpassen lässt. Die barrierefreien Arbeits- und Wohnräume sind über zwei helle und große Treppenhäuser sowie einen adäquaten Personenlift (max. 6 Personen oder 600 kg) erreichbar. Ebenso vorhanden ist ein Lastenaufzug vom EG bis zum 1. OG / max. 1000 kg (B 100 cm T 180 cm H 200 cm). Das gesamte Gebäude verfügt über ein Gemeinschafts-Foyer, 4 Küchen, 4 Vollbäder, 4 Duschkabinen, 4 Gäste-Toiletten, 1 Fitnessraum mit professionellen Technogym- und LifeFitness-Geräten. Alle Gebäudeebenen sind vernetzt und verfügen über einen Highspeed Glasfaser- und Kabel-Anschluss / bis 1000 MBIT Download und 500 MBIT Upload. Diese Allround-Immobilie bietet innovativen Unternehmungen oder Freiberuflern viel Raum und Platz für eine erfolgreiche Geschäftsgrundlage/-entwicklung. ÖPNV sowie private und öffentliche Parkplätze vorhanden. Photovoltaikanlage auf dem Dach vorhanden! Aufstockungspläne für das Hauptgebäude mit Trommeldach sind ebenfalls vorhanden (ca. 500 m² zusätzliche Wohn- und Arbeitsfläche). Das Trommeldach kann mit einer Photovoltaik-Anlage (~ 150 kWp) ausgestattet werden. Ebenso können die Gebäudefassaden mit einer Photovoltaik-Anlage verkleidet werden ~ 220 kWp.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Gute Geschäftslage in der Technologie-Region Karlsruhe (Nähe vom KIT Nord und Süd) mit einer zeitgemäßen Infrastruktur. ÖPNV direkt vor der Tür. Lidl/Lebensmittel-Discounter sowie DHL-Paketstation ebenfalls zu Fuß in weniger als 2 Minuten erreichbar!

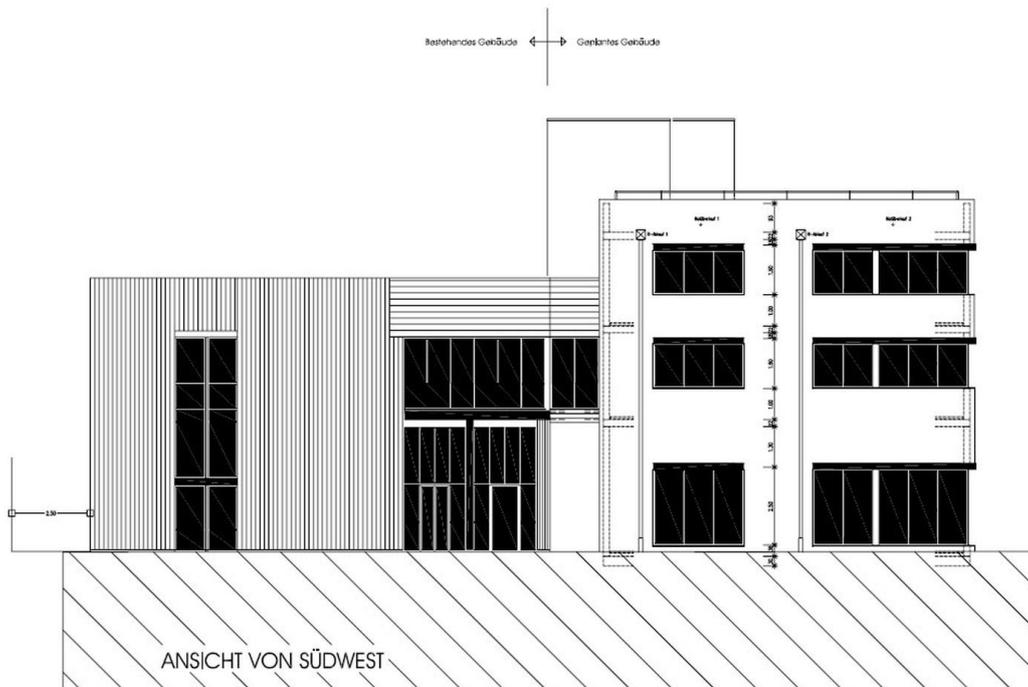
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

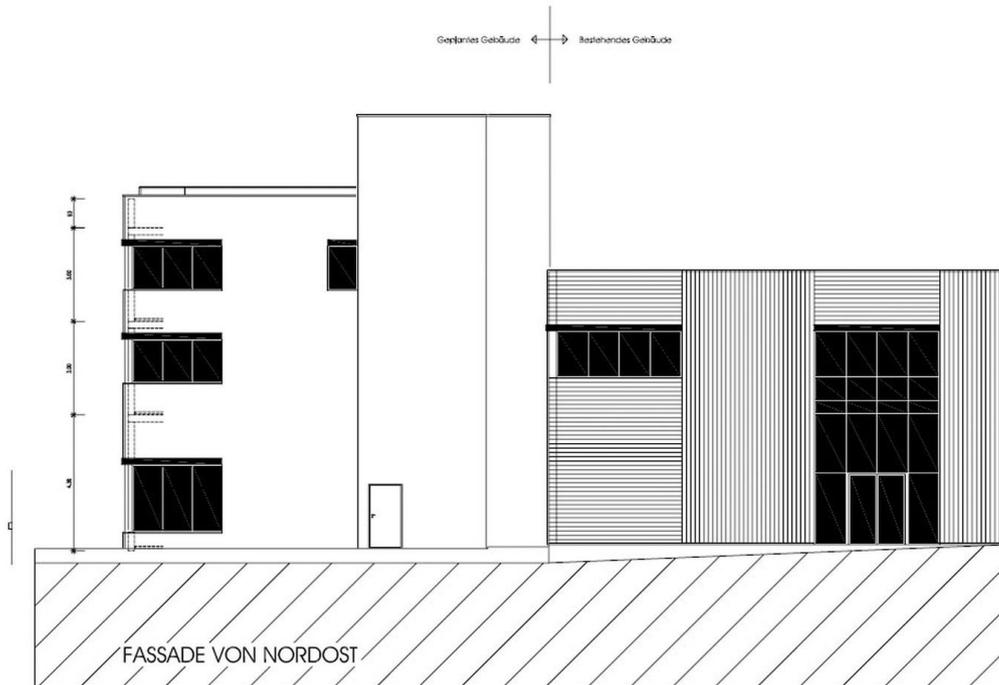


Prismenwender Gebäude-Rückseit

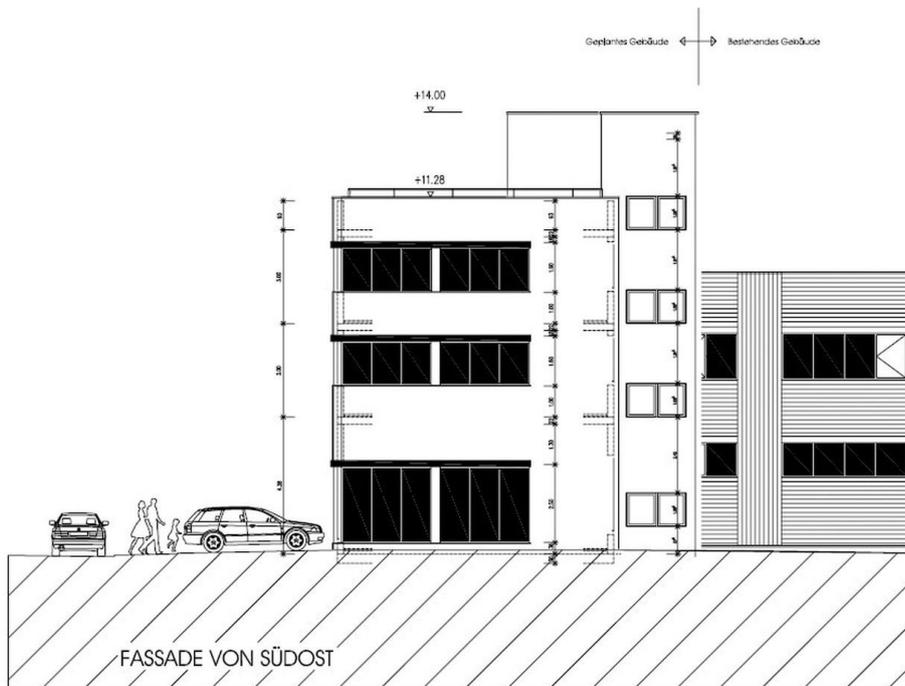


Gebäudeansicht

Exposé - Galerie

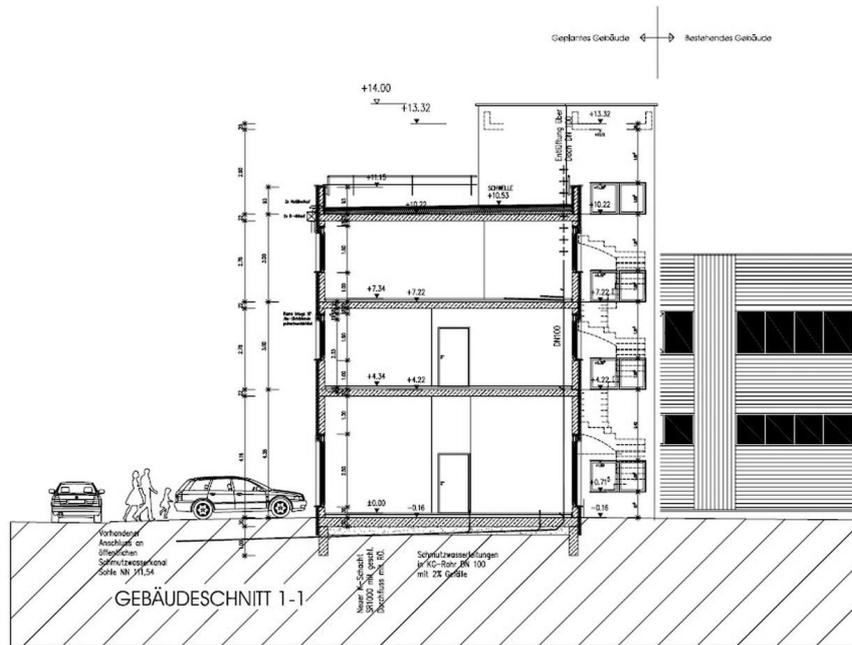


Gebäudeansicht

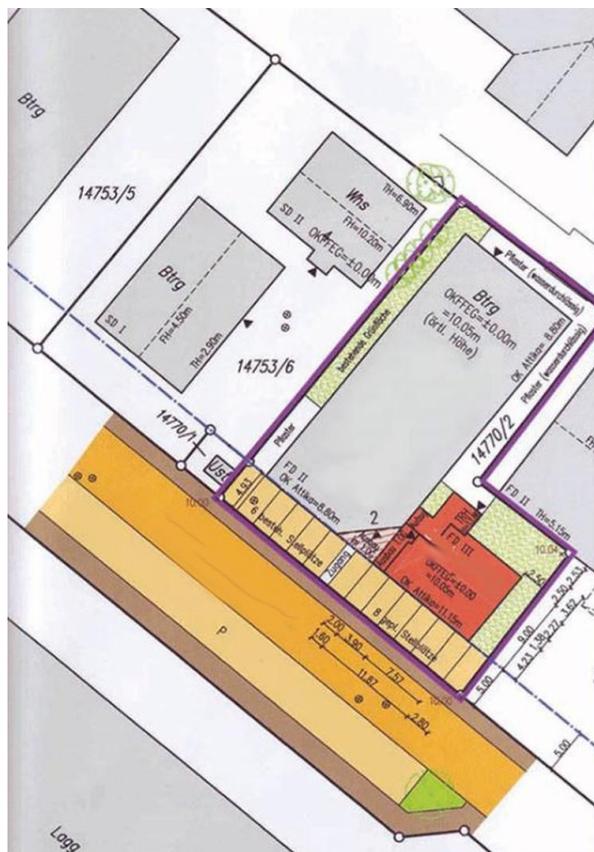


Gebäudeansicht

Exposé - Galerie

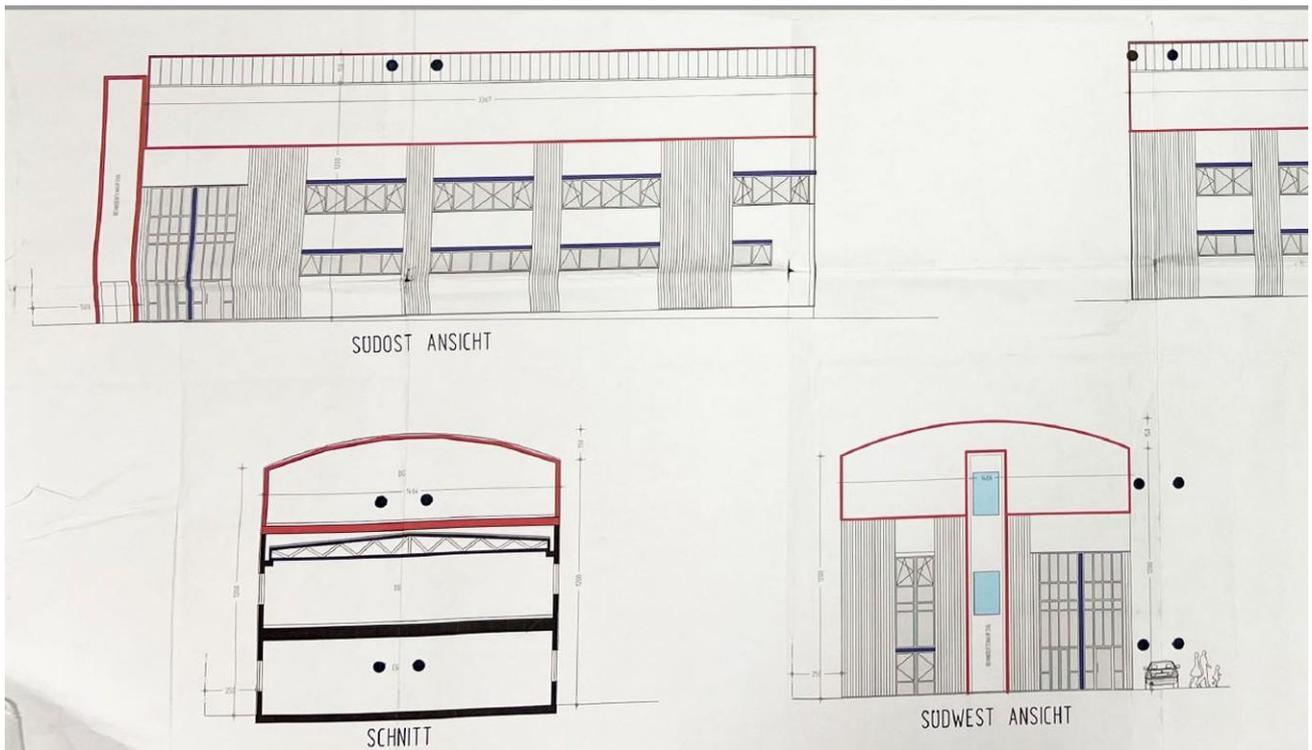


Gebäudeansicht



Lageplan

Exposé - Galerie



Aufstockung HG / Planung



Flur EG

Exposé - Galerie



Eingang Seminarraum



Seminarraum

Exposé - Galerie



Studentenzimmer



Studentenzimmer

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsbad



Gemeinschaftsküche

Exposé - Galerie



Haupteingang



Foyer/Wartebereich

Exposé - Galerie



Foyer/Wartebereich



Foyer/Wartebereich

Exposé - Galerie



Wohnung Eingang



Wohnung Flur

Exposé - Galerie



Wohnung Zimmer

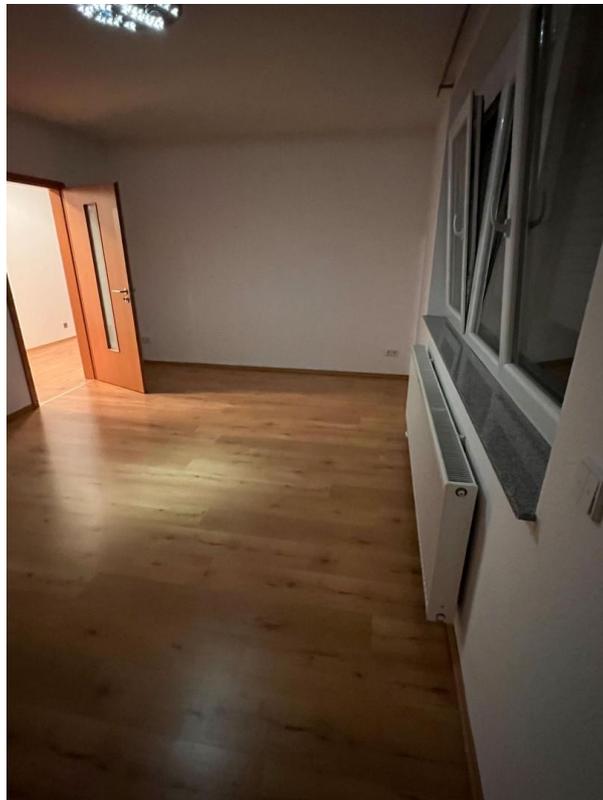


Wohnung Zimmer

Exposé - Galerie



Wohnung Zimmer



Wohnung Zimmer

Exposé - Galerie



Wohnung Zimmer



Wohnung Küche

Exposé - Galerie



Wohnung Abstellraum



Wohnung Bad

Exposé - Galerie



Wohnung Bad



Wohnung Bad Dusche

Exposé - Galerie



Wohnung Bad Dusche