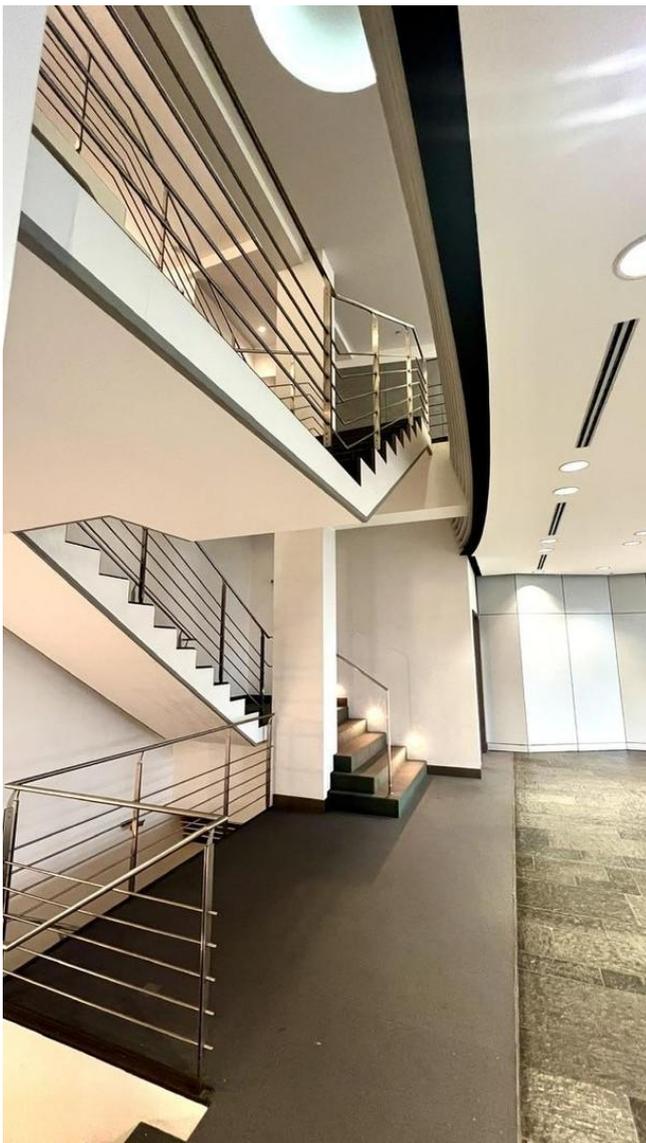


Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Donaueschingen

Hochwertige Büroräume/Praxis- oder Einzelhandelsfläche, auch Umbau in Wohnungen möglich



Objekt-Nr. **OM-318127**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.500.000 €**

Ansprechpartner:

Jens Haufe

Telefon: 0172 4087591

Karlstr. 27/29

78166 Donaueschingen

Baden-Württemberg

Deutschland

Baujahr	1974	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Gesamtfläche	1.099,00 m ²
Energieträger	Gas	Garagen	3
Übernahme	sofort	Stellplätze	6
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen repräsentativen Räumlichkeiten im Zentrum von Donaueschingen.

In der Summe steht eine Büro/Nutzfläche von insgesamt ca. 1.100 m² zur Verfügung.

Die sehr ansprechenden lichtdurchfluteten Räume im EG und OG sind fast 3 Meter hoch. Durch die bisherige Nutzung als Bank sind die Büros vernetzt (inkl. klimatisierten Serverraum).

Im EG sind aktuell 2 Büros und viel Freifläche.

Im Zwischengeschoss ist ein Schulungsraum

Im OG sind 11 Büros, Sozialräume etc.

Durch die Betonskelett-Bauweise mit nur ein paar Pfeilern pro Etage wäre auch eine weitestgehend freie Einteilung des Grundrisses an die persönlichen Bedürfnisse möglich. Die bestehenden Wände wären auch komplett rückbaubar, so dass ein großes Ladengeschäft auf mehreren Ebenen entstehen könnte.

Geeignet für Steuerberater, Rechtsanwalts-Sozietät, Architektur-/Ingenieurbüro, Ärztehaus, Krankenkasse, Fitness-Studio, E-Bike Store, großes Modehaus, Brautmode, Drogeriemarkt und vieles mehr.

In der Teilungserklärung ist festgelegt, dass die Fläche jederzeit zu Wohnraum umgenutzt werden darf.

6 Aussenstellplätze und 3 Tiefgaragenplätze sind inbegriffen.

Ausstattung

- Im EG ca. 50 m² Schaufensterfläche
- Im OG über Balkonrundgang weitere ca. 80 m² Schaufensterfläche möglich.
- Lüftungsanlage im Erdgeschoss
- EG und OG voll vernetzte Büros
- Umfangreiche Sanitäre Einrichtung im KG für Männer und Frauen.
- Klimatisierter Serverraum
- Ansprechende 3 Meter hohe Decken
- Im Keller gibt es einen 50 m² Tresorraum mit ca. 300 Schließfächern. Vom Platz kann die Anzahl auf 1.300 erhöht werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Gewerbesteuersatz in Donaueschingen 330 %

Verkauf direkt vom Eigentümer.

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage direkt gegenüber vom Marktplatz, Bushaltestelle vor dem Haus, eigene Kundenparkplätze und barrierefreier Zugang im EG. Auch das OG kann ebenfalls über einen zweiten Hauseingang barrierefrei betreten werden.

Neben einer gewerblichen Nutzung bietet das Objekt sich optimal an, um in der zentralsten Lage von Donaueschingen Stadtwohnungen für Senioren zu erstellen. Eine erste Entwurfsplanung finden Sie unter Grundrisse.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	25,40 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	222,60 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



EG Blick I

Exposé - Galerie



EG Blick II



EG Büros

Exposé - Galerie



Treppe OG



Flur OG Blick 1



Flur OG Blick 2

Exposé - Galerie



Separater Eingang im OG

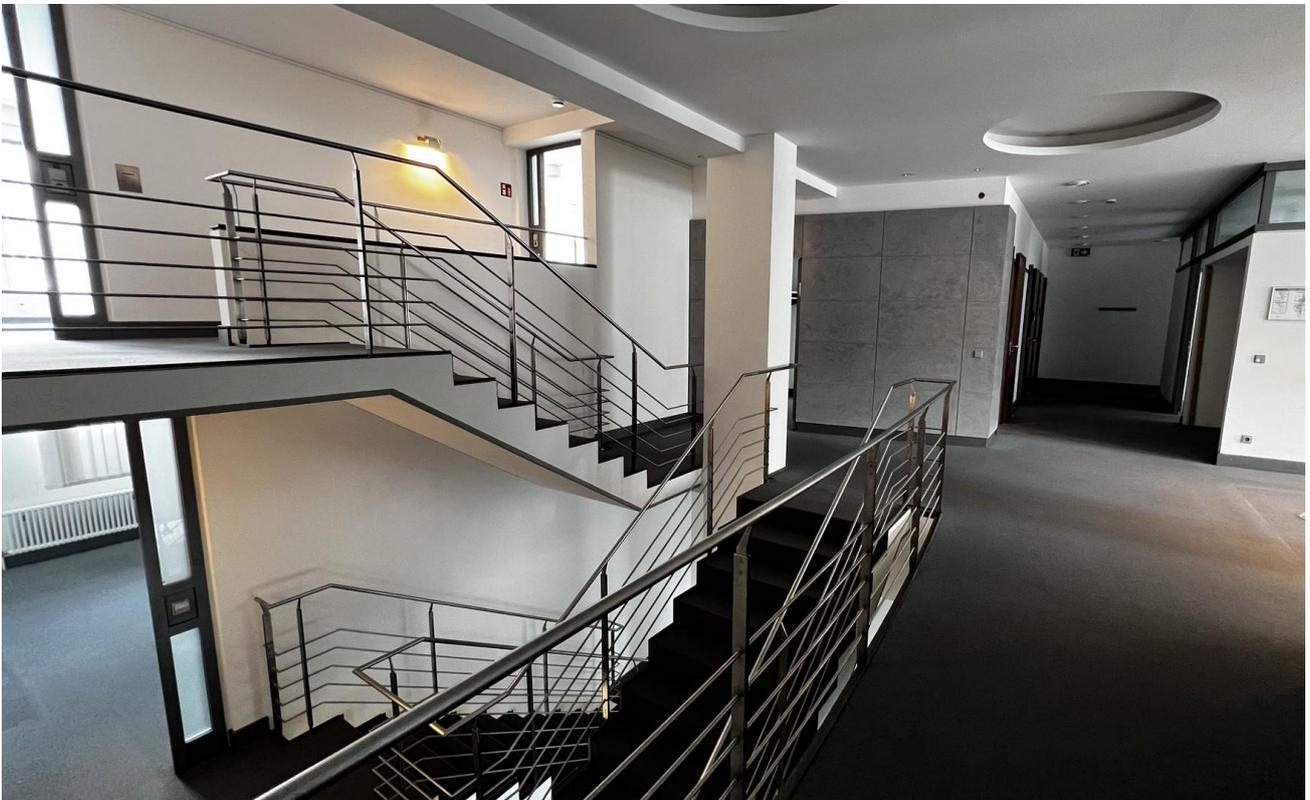


Flur / Garderobe im OG

Exposé - Galerie



Büro im OG



Flur OG mit Treppe Sozialräume

Exposé - Galerie



KG Tresorraum



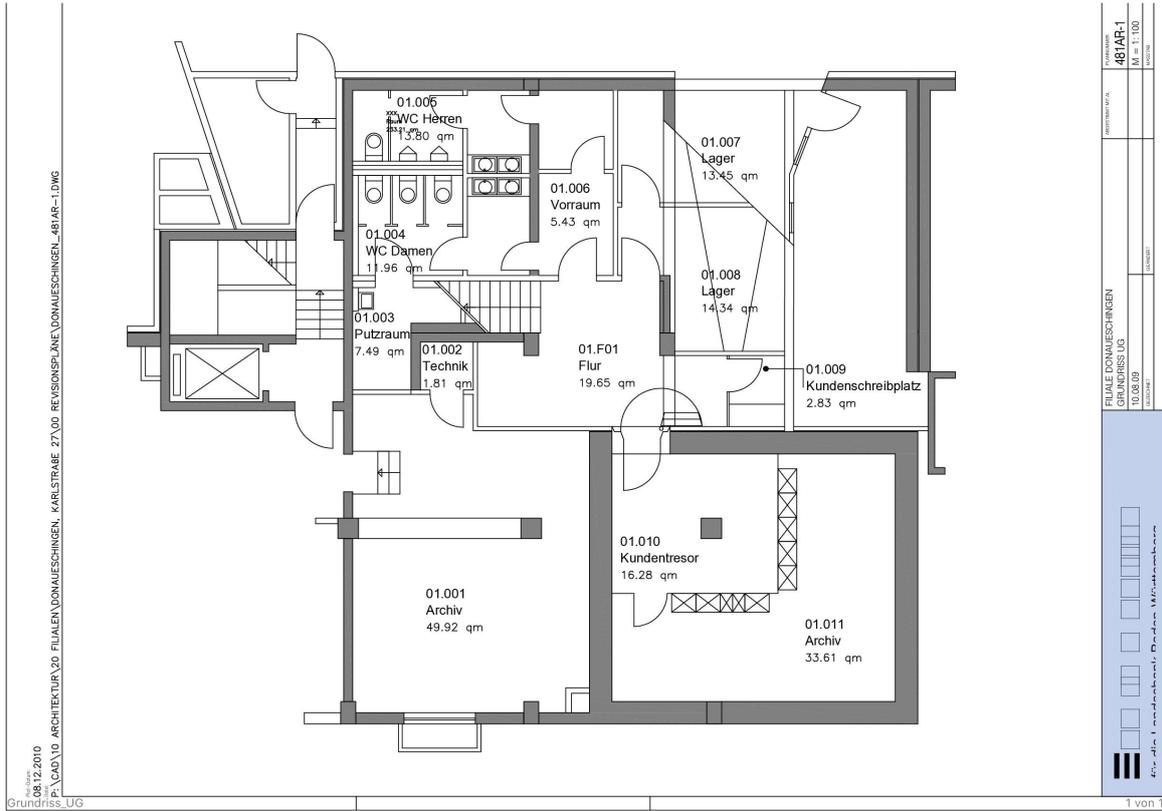
KG Flur WC Anlagen etc.

Exposé - Galerie

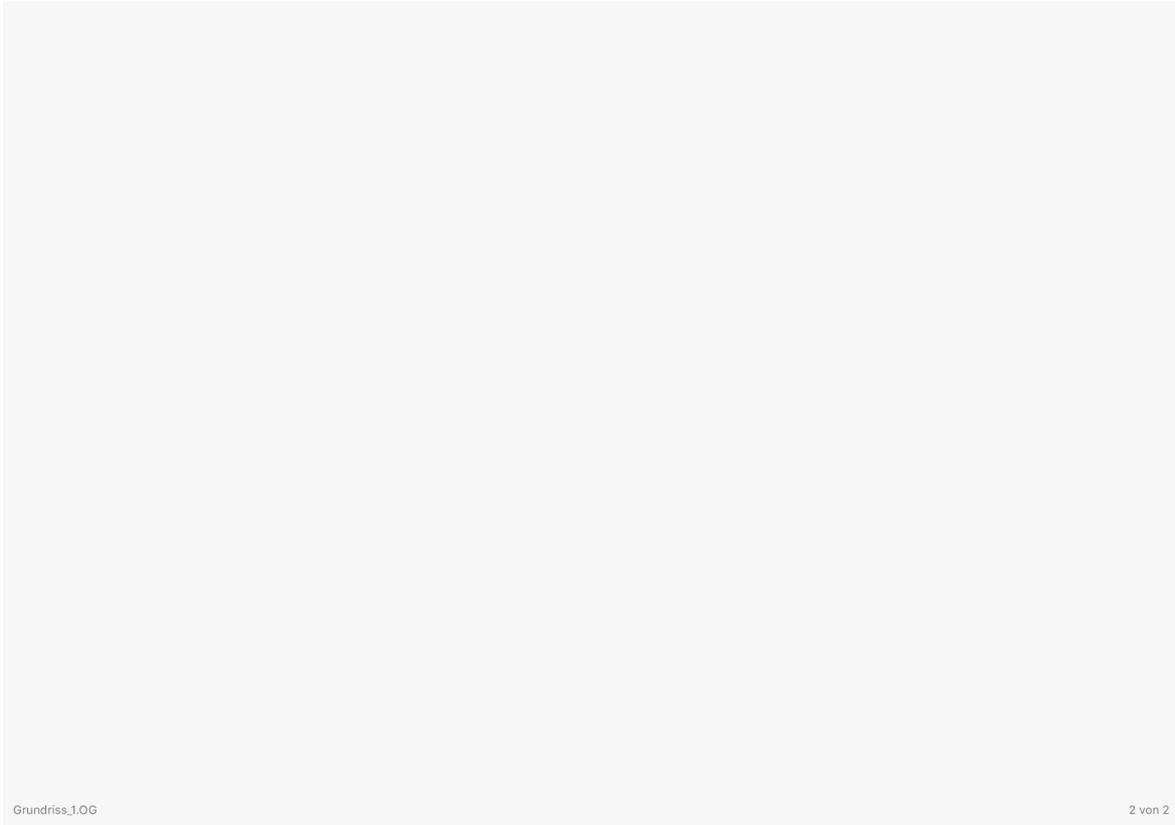


Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss_1.OG

2 von 2

Exposé - Grundrisse



Architekten

1/2017