



Geschäftshaus mit 2 Betriebswohnungen - 93173 Wenzenbach

Adresse: 93173 Wenzenbach

Immo-ID: 1221b

Preis: 995.000 €

Carpaten Immobilien

Adresse: Marktplatz 31, 84140 Gangkofen

Email: info@carpatenimmo.de

Website: www.carpatenimmo.de

Telefon: 08722 96 96 445

Immo-ID	1221b
Kategorie	Büro/Praxisfläche
Unterkategorie	Wohn & Geschäftsgebäude
Bürofläche	475 m ²
Preis/m ² ?	2.095 €
Stellplatz	Stellplatz
Stellplätze	7
Bezug	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Geschosse	2
Abschreibung/Anlage	Kapitalanlage
Baujahr	1999
Bauphase	Fertiggestellt
Zustand	Gehoben
Letzte Modernisierung	2018

Letzte Modernisierung	2018
Käuferprovision	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Fenster	Kunststofffenster, 2-fach Verglassung
Böden	Fliesenboden, Laminat
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Klima/Belüftung	Teilweise klimatisiert
Kommunikation	DSL-Anschluss
Gewerbe	Deckenbeleuchtung, Rolltor
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	89,19 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	C
Energieträger	Öl, Holz
Baujahr Wärmeerzeuger	1999
Heizungsart	Zentralheizung, Kachelofen
Haustyp	Massivhaus

Immobilienbeschreibung

Carpaten Immobilien freut sich, Ihnen dieses Geschäftshaus mit 2 Betriebswohnungen vorzustellen.

Sie möchten sich selbstständig machen oder sind es bereits und suchen nur noch nach dem passenden Objekt? Wir haben das Richtige für Sie!

Die in Massivbauweise errichtete Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit Arbeiten und Wohnen zu verbinden.

Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbeeinheit. Diese besteht aus einem ca. 109 m² großem Verkaufsraum, einem ca. 15 m² großem Büro, einer Kundentoilette sowie einem ca. 83 m² großem Lagerraum.

Die Betriebswohnungen haben eine Gesamtfläche von ca. 340 m² und verteilen sich auf das Ober- und Dachgeschoss. Diese erreichen Sie über einen separaten Eingang.

Die 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss verfügt über das lichtdurchflutete Wohnzimmer, einer Essküche, 2 Kinderzimmer, einem Schlafzimmer mit Bad en suite, einem Badezimmer mit Dusche, einem Hauswirtschaftsraum sowie einem geräumigen Flur.

Vom Wohnzimmer sowie der Wohnküche haben Sie die Möglichkeit den ca. 40 m² großen Balkon zu betreten.

Das Dachgeschoss wurde im Jahre 2018 ebenfalls zu einer 4-Zimmer-Wohnung ausgebaut. Hier finden Sie ein Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, eine Speisekammer, einem Flur sowie die ca. 51,5 m² große Wohn-/Essküche.

Von der Wohn-/Essküche haben Sie die Möglichkeit den geräumigen Balkon zu betreten.

Beiden Wohnungen wurden mit Holzöfen und Klimaanlage ausgestattet.

Sonstiges:

Beheizt wird das Anwesen mit einer Öl-Zentralheizung. 3 Kunststofftanks à 1500 Liter stehen Ihnen zur Verfügung.

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Ausstattung

Ausstattung Gewerbeeinheit Erdgeschoss:

- Fliesenboden
- Verkaufsraum (ca. 109 m²)
- Büro (ca. 15 m²)
- Kundentoilette mit Waschbecken
- Lagerraum (ca. 83 m²)
- Lagerhalle (ca. 50 m²)

Ausstattung Obergeschoss:

- Fliesen
- Laminat
- Holzdielen
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Bad mit 3 Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette, Pissoir
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilette
- Hauswirtschaftsraum
- Kunststofffenster (2-fach Verglasung) mit Innenrollos und Insektengitter
- Balkon (ca. 40 m²)
- Kachelofen
- Klimaanlage
- Satellitenanlage

Ausstattung Dachgeschoss:

- Fliesen
- Designboden
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette
- Gäste-WC mit Pissoir
- Hauswirtschaftsraum
- Speisekammer
- Kunststoffenster (2-fach Verglasung) mit Innenrollos und Insektengitter
- Balkon
- Kachelofen
- Klimaanlage
- Plameco Decken
- Satellitenanlage

Ausstattung Allgemein:

- 7 Stellplätze
- Öl-Zentralheizung
- 3 Tanks à 1500 Liter

Lagebeschreibung

Die Gemeinde Wenzenbach liegt ca. 10 km nordöstlich von Regensburg. Die Autobahn A93 und A3 erreichen Sie in nur wenigen Autominuten.

In der Gemeinde finden Sie 3 Supermärkte, 2 Banken, 1 Apotheke, Restaurants, eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene Freizeitaktivitäten.

Entfernungen:

- Autobahn A93 ca. 10 km
- Autobahn A3 ca. 10 km
- Hauptbahnhof Regensburg ca. 14 km
- Obertraubling ca. 20 km
- Bad Abbach ca. 24 km
- Saal an der Donau ca. 40 km

Sonstiges

Carpaten Immobilien weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Käuferprovision erst bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des Kaufpreises (notarielle Verbriefung) fällig wird. Diese Maklerprovision fällt nur an, wenn es zum notariellen Kaufvertrag kommt. Ansonsten fallen keinerlei Kosten für Sie an.

Besichtigungstermine

Montag - Samstag: 09:00 Uhr - 19:00 Uhr

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden uns vom Eigentümer übermittelt. Für die Richtigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

Weiteres

Carpaten Immobilien Ihr Immobilienmakler für Haus & Wohnung.

Mit uns können Sie Häuser, Wohnungen, Grundstücke, Gewerbeimmobilien und Anlageobjekte in Deutschland und im Ausland entspannt verkaufen, kaufen, vermieten und mieten.

Unsere professionellen und kostenlosen Leistungen, insbesondere Immobilienbewertungen, werden jährlich von

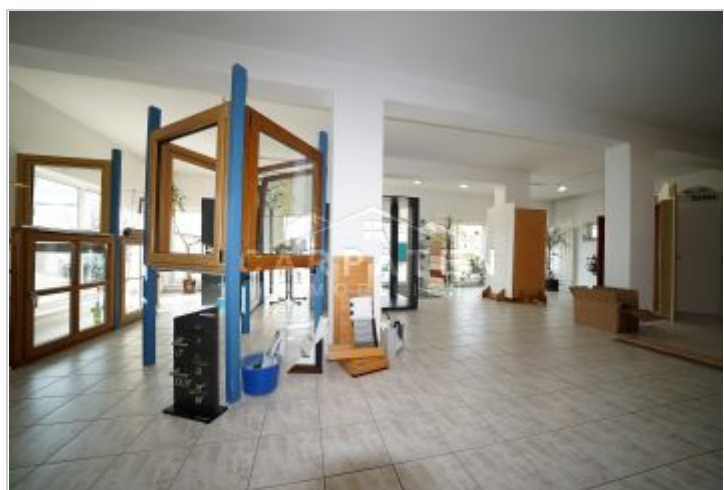
Dutzenden von Kunden geschätzt. Dies zeigt sich auch durch zahlreiche Transaktionen unserer Immobilienmakler.



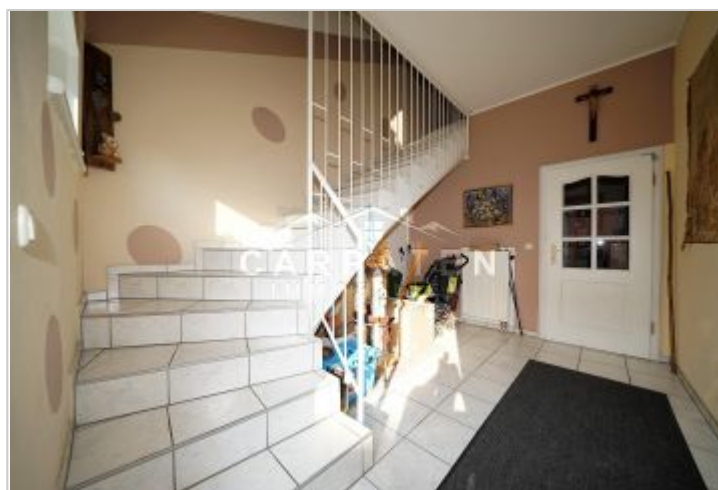
Nord-Westansicht.



Nord-Westansicht



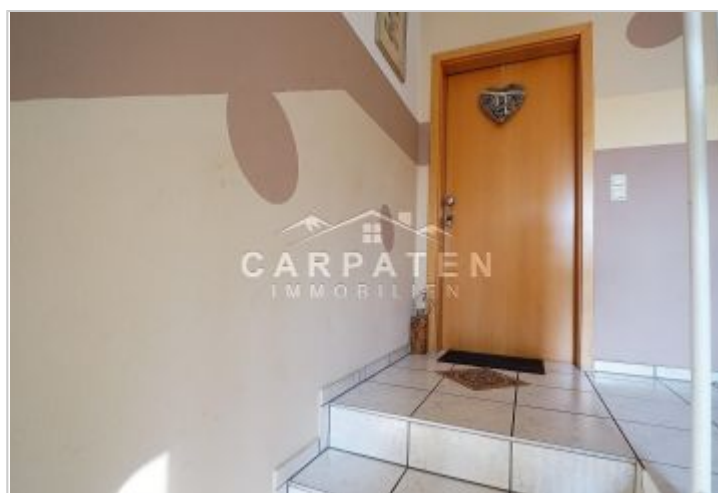
Ansicht Verkaufsraum EG



Hausflur



Treppen OG



Eingang Wohnung OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer 2 OG



Flur OG.



Küche OG



Wohnzimmer OG



Kachelofen OG



Balkon OG



Eingang Wohnung DG



Wohnküche DG



Holzofen DG



Ansicht Wohn-Essbereich DG



Küche DG



Ansicht Küche DG



Einbauküche DG



Flur DG



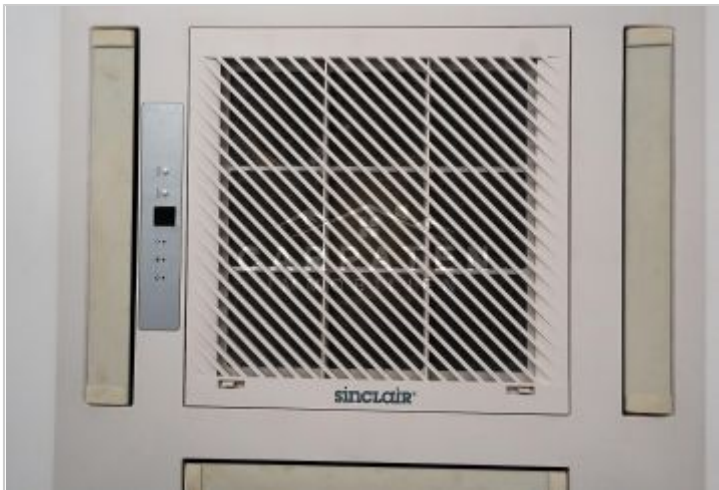
Hauswirtschaftsraum DG



Gäste-WC DG



Flur DG mit Klimaanlage



Klimaanlage



Badezimmer DG



Badezimmer DG.



Ansicht Badezimmer DG mit LED



LED-Spots Badezimmer DG



Radio Badezimmer DG



Zimmer 3 DG



Abstellraum DG



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



Nordansicht



Süd-Ostansicht



Westansicht



Lager