

Immo-ID: 109132
Anbieter-Objekt-ID: 2023051

Gepflegtes Gewerbeanwesen mit Ausstellungs-/Bürofläche und Wohnhaus in Karlsdorf



Preis/Kauf:
950.000,00 €

Courtage/Kautions:
Courtage 4,76 % inkl. MwSt.

Anbieter:
Strecker-Olenyi
Frau Sabrina Hoymann
An der Tagweide 2
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96246-60
Telefax: (0721) 9 62 46 69
info@strecker-olenyi.de
www.strecker-olenyi.de

Ort:
76689 Karlsdorf-Neuthard

Beschreibung:
Das zum Verkauf stehende Gewerbeanwesen mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.200 m² ist bebaut mit einem Büro-/Praxisgebäude sowie einem dahinterliegenden Wohnhaus, einer Doppelgarage und Aussenstellplätzen.

Insgesamt stehen hier ca. 548 m² Gesamtfläche zur Verfügung.
Diese teilen sich auf in ca. 402 m² gewerblich genutzte Fläche und ca. 146 m² Wohnfläche.

Im vorderen Teil des Grundstücks befinden sich die Büro-/Praxis- und Schulungsflächen. Diese sind aktuell fest vermietet bis zum 28.02.2026.
Die Flächen lassen sich ebenfalls als Kombinationsfläche mit Ausstellungsbereich nutzen. Aufgeteilt sind diese in mehrere Behandlungs- und Schulungsräume, Büro, Küche und Sanitärbereich.
Der Zugang erfolgt über den vorderen Bereich sowie über einen Mittelbereich zwischen Wohnhaus und Gewerbebereich.

Dahinter angrenzend befinden sich weitere gewerblich genutzte Räume sowie der Wohnbereich.
Das Wohnhaus ist ausgestattet mit einem grossen und lichtdurchfluteten Wohn- & Essbereich, von dem aus die tolle Terrasse mit dem angrenzenden Garten zu erreichen ist. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Zwei



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

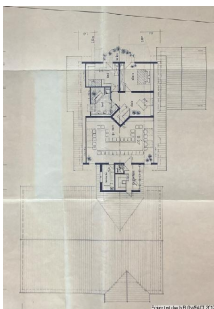
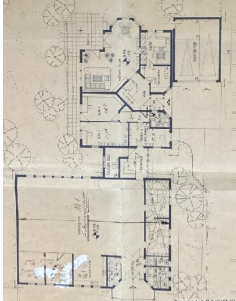
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109132

Anbieter-Objekt-ID: 2023051



Beschreibung (Forts.):

Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche und einem Hauswirtschaftsraum runden das Angebot ab. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen kleinen Balkon.

Das Wohnhaus und die hinteren Gewerbeflächen stehen aktuell leer.

Das Grundstück ist teilweise gepflastert und geschottert. Es stehen insgesamt eine Doppelgarage und 19 PKW-Aussenstellplätze zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche aktuell inkl. Wasserkessel erneuert wurde.

Eine Wasseraufbereitungsanlage ist ebenfalls installiert.

Ein Bezug kann in Absprache erfolgen.

Lage:

Das Anwesen befindet sich im Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Ochsenstall II in Karlsdorf-Neuthard. Der BAB A5 Anschluss "Bruchsal" ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso über die B 35 in westlicher Richtung die Vorderpfalz bzw. Germersheim und in östlicher Richtung Bretten. Im Umfeld sind eine Tankstelle, Bauhaus, Media-Markt, ALDI, dm sowie weitere Gewerbeunternehmen. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut, mit ausreichend Parkmöglichkeiten und einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109132
Anbieter-Objekt-ID: 2023051

Sonstiges:

Energieeffizienzklasse: E
Baujahr: 1992
Heizungsart: Zentralheizung
Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energie mit Warmwasser: Nein

Wohngebäude:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 19.11.2021
Endenergiebedarf Wärme: 146.2 kWh/(m²a) inklusive
Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befuerung Gas
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr: 1992

Nichtwohngebäude:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 19.11.2021
Endenergiebedarf Wärme: 743.0 kWh/(m²a) inklusive
Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befuerung Gas
Energieeffizienzklasse: keine
Baujahr: 1992

Alle Beträge sind Nettobeträge und verstehen sich zzgl. der
gesetzl. MwSt.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109132
Anbieter-Objekt-ID: 2023051

Energiedaten (Forts.):
Befeuerungsart: Gas
Wertklasse: E
Baujahr: 1983
Energiepass Wertklasse: G
Energiepass Wärmewert: 162.90
Energiepass Stromwert: 24.90
Baujahr: 1983
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Öl
Energiepass Wertklasse: G
Energiepass Wärmewert: 262.10
Energiepass Stromwert: 26.80
Energiewert inkl. Warmwasser: Ja
Energiepass Kennwert: 221.83
Energieausweistyp: 2
Zustand des Objekts: gepflegt

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de