



Objektnummer 115

Wohnen und Arbeiten: Drei separate Wohnungen und 3 Werkstatthallen - Ihre Chance in Göttelfingen!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision
Courtagehinweis

355.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Die Provision ist verdient und fällig mit Beurkundung des not.

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| <i>Wohnfläche</i> | <i>393,0 m²</i> |
| <i>Grundstücksfläche</i> | <i>1.163,0 m²</i> |
| <i>Gesamtfläche</i> | <i>644,1 m²</i> |
| <i>Anzahl Zimmer</i> | <i>15,0</i> |
| <i>Anzahl Schlafzimmer</i> | <i>5,0</i> |
| <i>Anzahl Stellplätze</i> | <i>11,0</i> |
| <i>Anzahl Balkone</i> | <i>1,0</i> |
| <i>Anzahl der Loggia</i> | <i>1,0</i> |
| <i>Baujahr</i> | <i>1956</i> |
| <i>Zustand</i> | <i>Renovierungsbedürftig</i> |
| <i>Letzte Modernisierung</i> | <i>1982</i> |
| <i>Ausstattungskategorie</i> | <i>Standard</i> |
| <i>Bad</i> | <i>Dusche, Wanne, Fenster</i> |
| <i>Küche</i> | <i>Einbauküche</i> |
| <i>Heizungsart</i> | <i>Zentral</i> |
| <i>Befeuerung</i> | <i>Öl</i> |
| <i>Stellplatzart</i> | <i>Garage, Außenstellplatz</i> |
| <i>Gartennutzung</i> | |
| <i>Abstellraum</i> | |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| <i>Energieträger</i> | <i>Öl</i> |
| <i>Geltende EnEV</i> | <i>Liegt bei Besichtigung vor</i> |
| <i>Gebäudeart</i> | <i>Wohngebäude</i> |

Objektbeschreibung

Lage

Seewald-Göttelfingen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Seewald, gelegen im malerischen Schwarzwald. Mit seiner ruhigen Lage und der umgebenden Natur bietet es eine hohe Lebensqualität für Familien und Naturliebhaber.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Der Ort verfügt über eine solide Grundversorgung. Die nahe Bundesstraße 294 gewährleistet eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Freudenstadt, die nächstgelegene größere Stadt, ist etwa 20 Kilometer entfernt und in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Bildung und Kinderbetreuung

Für Familien bietet Seewald-Göttelfingen attraktive Möglichkeiten:

- Ein evangelischer Kindergarten im Ort sorgt für die Betreuung der Kleinsten.
- Eine Grundschule befindet sich im benachbarten Ortsteil Besenfeld.
- Weiterführende Schulen können in Freudenstadt besucht werden.

Umgebung und Freizeitwert

Seewald-Göttelfingen liegt inmitten der bezaubernden Schwarzwaldlandschaft. Die Region bietet:

- Ausgedehnte Wälder und Wanderwege für Naturfreunde
- Zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und im Winter Skilanglauf
- Nähe zu beliebten Ausflugszielen wie dem Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord

Gemeinschaft und Kultur

Das Dorfleben ist geprägt von einer aktiven Gemeinschaft. Es gibt verschiedene Vereine und kirchliche Einrichtungen, die das soziale Leben bereichern.

Seewald-Göttelfingen verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit und bietet somit ideale Voraussetzungen für alle, die Naturverbundenheit und dörfliches Leben schätzen, ohne auf eine solide Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Anwesen bietet eine einzigartige Kombination aus großzügigem Wohnraum und flexiblen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten! Auf einem großen Grundstück befinden sich ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, ein großes Gewerbeobjekt, eine Garage sowie mehrere Außenstellplätze.

Die größte Wohnung überzeugt mit viel Platz und einer durchdachten Aufteilung – ideal für Familien oder Käufer, die großzügigen Wohnkomfort suchen. Alternativ kann die Wohnung auch weiter an die bisherigen Besitzer vermietet werden und bietet so eine solide Basis für ein Investment. Die beiden weiteren Wohnungen im Objekt bieten kompakte Größen und eignen sich perfekt für den Eigenbedarf oder zur Vermietung. Die kleinere Wohnung im Dachgeschoss ist aktuell an einen langjährigen Mieter gut vermietet.

Das Gewerbeobjekt mit ca. 336 m² Nutzfläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Die vorhandene Kfz-Werkstatt mit drei Hallen, Hebebühne und großzügigen Flächen kann flexibel genutzt werden – etwa für die Einrichtung eines Kfz-Betriebs, eines Handwerksbetriebs oder als Lagerfläche. Zusätzlich besteht die Option, Teilflächen für gewerbliche oder private Zwecke zu vermieten und so zusätzliche Einnahmen zu generieren. Die vorhandenen Außenstellplätze sowie die Garage ergänzen die Infrastruktur ideal.

Zusammenfassung

Eine Immobilie mit Flexibilität: Drei Wohneinheiten – darunter eine geräumige Hauptwohnung –, ein vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt mit Kfz-Werkstatt, großzügige Lager- und Arbeitsflächen sowie Garage und Stellplätze. Ideal für Eigennutzer, Gewerbetreibende oder Investoren, die von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Vermietungspotenzialen profitieren möchten. Verwirklichen Sie Ihre Ideen!

Ausstattung

Diese Immobilie bietet eine durchdachte Ausstattung mit großzügigen Flächen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbezwecke.

Wohnbereiche

Die große Hauptwohnung mit 251,25 m² Wohnfläche erstreckt sich über das 1. Obergeschoss, das 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum Garten, der im rückwärtigen Teil des Gebäudes liegt und eine Terrasse bietet. Dieser Bereich eignet sich ideal als Grillplatz oder für entspannte Stunden im Freien. Ein Balkon ergänzt die Wohnfläche und schafft zusätzliche Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien. Die Ausstattung umfasst funktionale Bäder und separate WCs.

Die kleinere Wohnung mit 57,05 m² Wohnfläche liegt auf einer Ebene und eignet sich ideal für Angehörige, Gäste oder als Mietobjekt. Auch hier schafft die kompakte Aufteilung ein angenehmes Wohnumfeld.

Gewerblicher Bereich

Der gewerbliche Teil umfasst 335,8 m² Nutzfläche, mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kfz-Werkstatt ist mit drei Hallen, einer Hebebühne und großzügigen Arbeits- und Lagerflächen ausgestattet. Diese Räumlichkeiten eignen sich ideal für Handwerksbetriebe oder können flexibel an andere gewerbliche Anforderungen angepasst werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Heizung: Eine zentrale Öl-Heizung versorgt das gesamte Gebäude.*
- Fenster: Isolierverglasung unterstützt die Energieeffizienz und reduziert Lärmemissionen.*
- Außenbereich: Insgesamt 10 Stellplätze, eine Garage und der Gartenbereich mit Terrasse bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.*
- Lagerräume: Zusätzliche Flächen im Wohn- und Gewerbeanteil erweitern die Nutzungsmöglichkeiten.*

Sonstiges

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter stehen uns nur wenige Innenaufnahmen der Wohnungen zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis und stehen Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen einen persönlichen Eindruck zu ermöglichen. Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich. Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre Telefonnummer.

Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.

Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!

































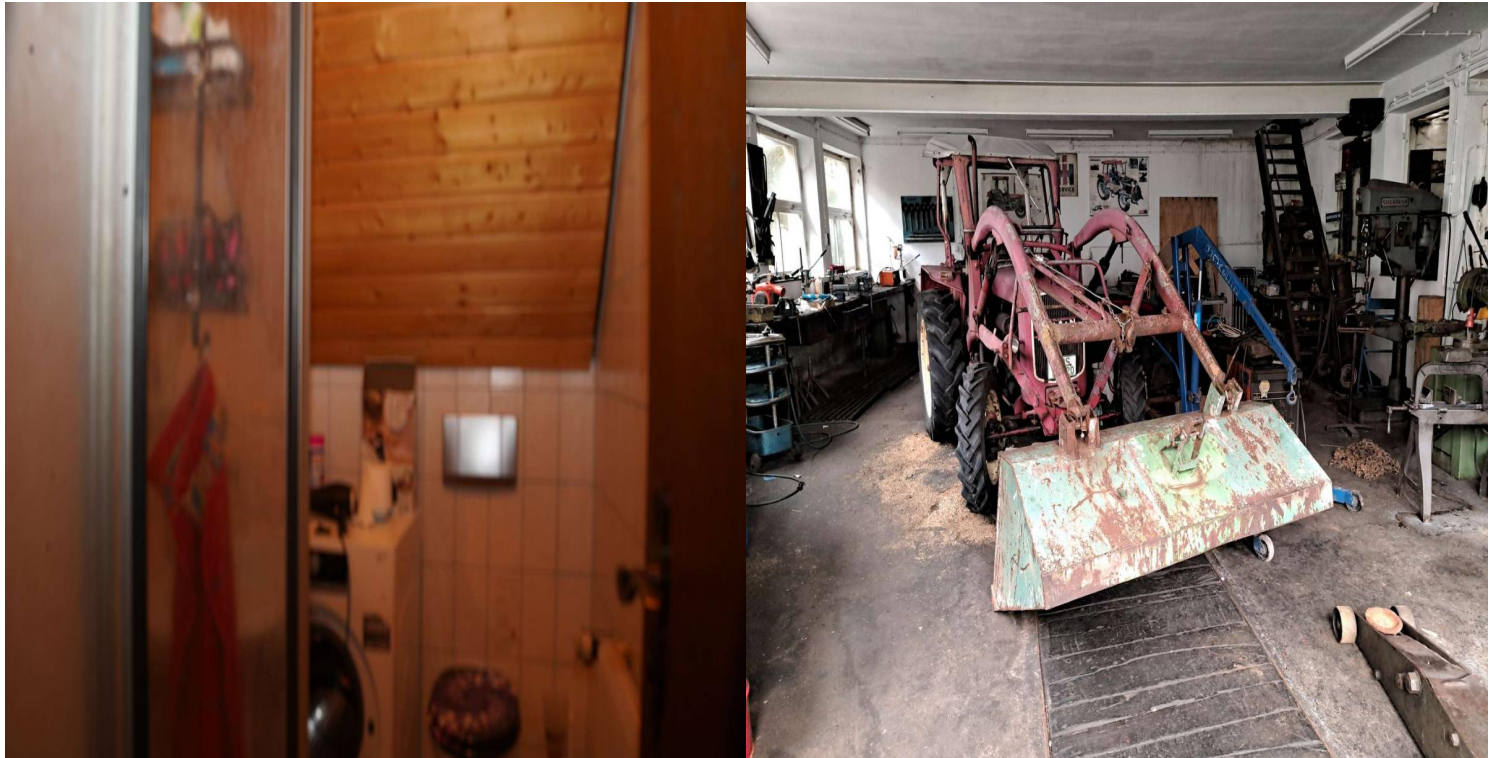
















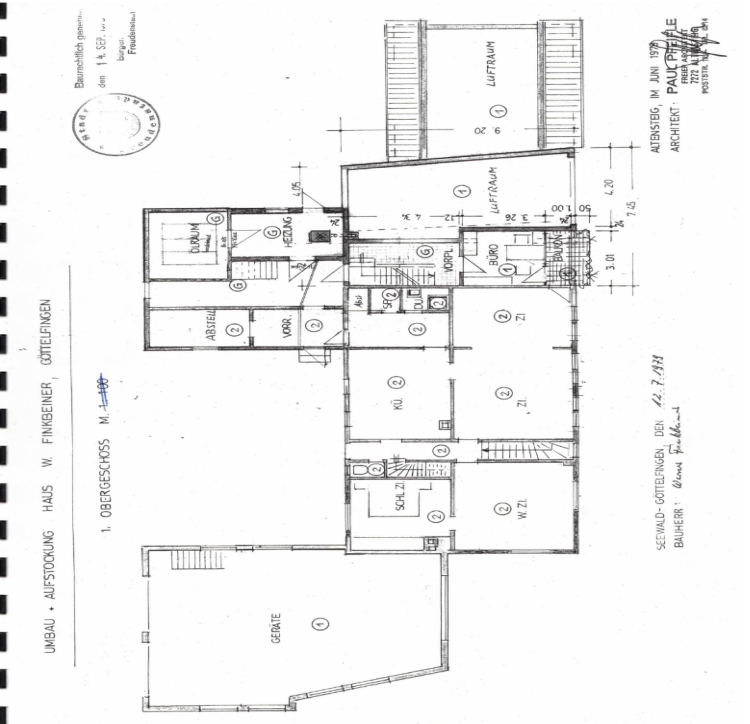






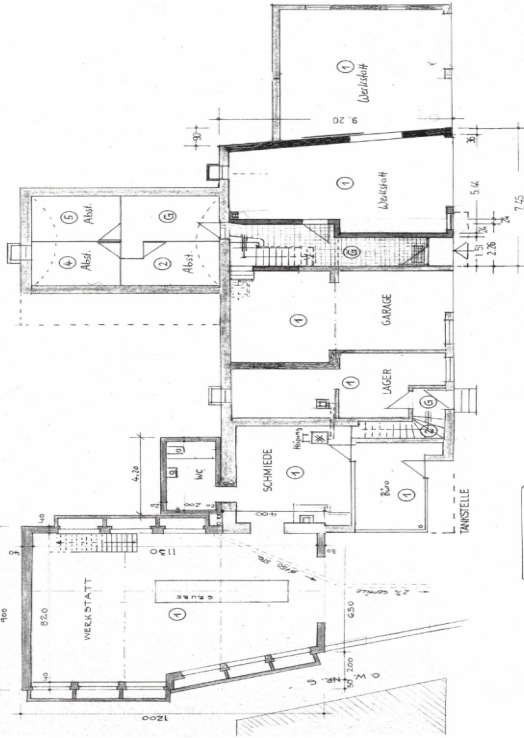






UMB AU • AUFS TOCKUNG HAUS W F I N K B E I N E R , G Ö T T E L F I N G E N

ERDGESCHOSS M

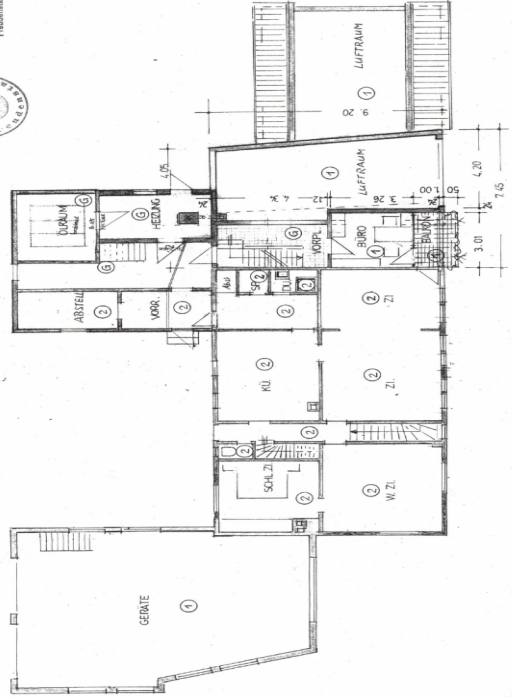


ALTENSTÜB, IM JUNI 1979
PAUL PHILIPPE
ARCHITECT

SEWALD-GÖTTELINGEN, DEN 22. 2. 1971
BAUHERR: Winkbeiner

UMB AU • AUFS TOCKUNG HAUS W F I N K B E I N E R , G Ö T T E L F I N G E N

1. OBERGESCHOSS M



ALTENSTÜB, IM JUNI 1979
PAUL PHILIPPE
ARCHITECT

SEWALD-GÖTTELINGEN, DEN 22. 2. 1971
BAUHERR: Winkbeiner

