

## Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Riegelsberg zu verkaufen

### Preise & Kosten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Käufer-Provision  | Ja   |
| Käufercourtage    | 3% zzgl. der gesetzlichen MwSt.  |
| Innencourtage     |  |
| Freitext Courtage | Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig. |
| Kaufpreis         | 299.000 €  |
| Anzahl Freiplatz  | 2  |
| Anzahl Garage     | 1  |



### Objektbeschreibung

Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbe- und einer Wohneinheit in zentraler Lage von Riegelsberg!

Dieses von uns im Makler-Alleinauftrag angebotene Wohn- und Geschäftshaus, ursprünglich erbaut im Jahr 1890, erweitert 1962, besteht aus einem Wohnhaus (140m<sup>2</sup>), welches sich über 2 Etagen erstreckt und 2 Gewerbeeinheiten (140m<sup>2</sup> und 83m<sup>2</sup>).

Die gut geschnittenen Räume im Wohnhaus sind ideal für Familien oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten geeignet. Genießen Sie die ruhige Atmosphäre des Hauses auf einem weitläufigen Grundstück von 1000 m<sup>2</sup>, das Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Das Wohnhaus mit einer Gesamtfläche von 140m<sup>2</sup> ist aufgeteilt im Erdgeschoss in einen Wohnbereich bestehend aus 3 Zimmern, Küche und einem weiteren angrenzenden Raum mit Wasseranschluss. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und das Bad. Rechts vom Gebäude befindet sich eine Gewerbefläche von 140m<sup>2</sup>, diese ist zur Zeit für 650 Euro kalt vermietet.

## Angaben zur Immobilie

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Wohnfläche              | 140 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche              | 220 m <sup>2</sup>                     |
| Grundstücksfläche       | 1.000 m <sup>2</sup>                   |
| Anzahl Zimmer           | 6                                      |
| Anzahl Schlafzimmer     | 4                                      |
| Anzahl Badezimmer       | 1                                      |
| Anzahl Terrassen        | 1                                      |
| Baujahr                 | 1890                                   |
| Zustand des Objektes    | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |
| Letzte Modernisierungen | 2012                                   |
| Verfügbar ab            | sofort                                 |



neuem Dach. Links vom Wohngebäude befindet sich eine weitere 83m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit. Dies ist ebenfalls zusammen mit einem kleinen Anbau am Wohnhaus für 700 Euro kalt vermietet. Obwohl das Objekt renovierungsbedürftig ist, bietet es Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen zu können. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2020 statt und legt somit den Grundstein für Ihre kreativen Ideen zur Neugestaltung. .

## Ausstattung

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Ausstattungsqualität | Standard                     |
| Bad                  | Wanne, Fenster               |
| Küche                | Einbauküche                  |
| Boden                | Fliesen, Laminat, Kunststoff |
| Heizungsart          | Zentralheizung               |
| Befuerung            | Gas                          |
| Unterkellert         | teils                        |



## Lage

Das Objekt befindet sich in einer hervorragenden zentralen Lage von Riegelsberg. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch medizinische Einrichtungen wie ein Krankenhaus sind schnell erreichbar und garantieren Ihnen eine optimale Versorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht Ihnen zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden..



## Ausstattung

Technische Daten:

Heizung: Gas-Zentralheizung von 1998

Fenster: Doppelverglasung EG von 2012, DG-Fenster alt

Bodenbelag: Fliesen, Laminat, PVC, Teppich

Decken: Holzdecken

Elektro- und Wasserleitungen älter

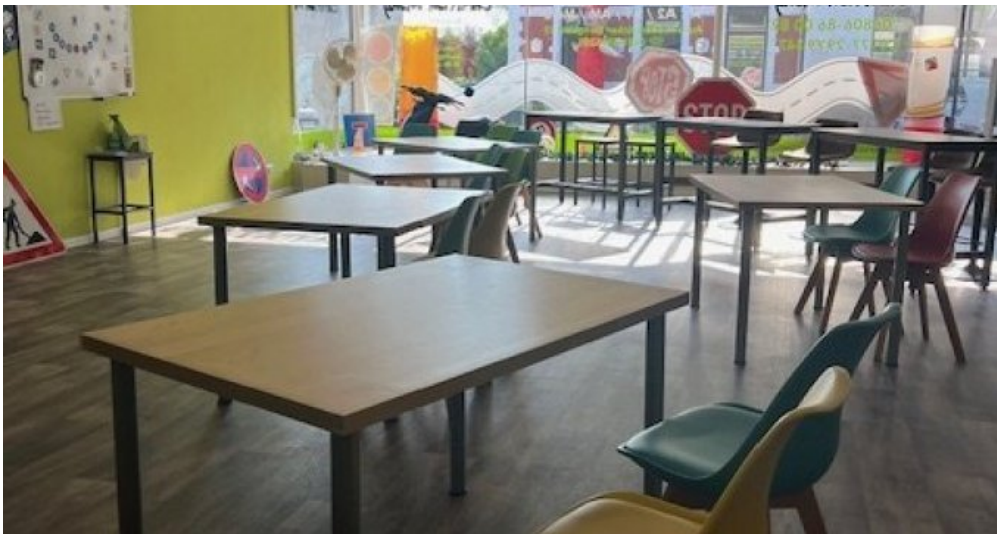
Dach: aus den 60er Jahren, Dach rechte Gewerbeeinheit vor 4 Jahren erneuert.



## Sonstiges

Gerne stehen wir Ihnen als erfahrener Immobilienmakler zur Seite, um alle notwendigen Schritte beim Kauf dieses einzigartigen Objektes zu begleiten. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!





## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

06834 460642  
[info@cj-immobilien.de](mailto:info@cj-immobilien.de)