

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



Poststr. 5, 77960 Seelbach

DATEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	895.000,- €
Provision	3% zzgl. MwSt.
Objektart	Wohn- & Gewerbeimmobilie
Wohnfläche	Ca. 237 qm
Nutzfläche	Ca. 129 qm
Gewerbefläche	Ca. 183 qm
Grundstücksgröße	876 qm
Baujahr	Haupthaus 1905/ 2012 kernsaniert Nebengebäude 1976
Anzahl Zimmer / Räume	8
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Bauweise	massiv
Garage/ Stellplätze	1 Einzelgarage/ diverse Stellplätze

Anzahl Etagen	3
Garten	ja
Dachterrasse	im OG
Küche	im Kaufpreis enthalten
Bad	Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
Gäste-WC	ja
Bodenbelag	Fliesen, Steinzeug, Vinylparkett, Laminat, Industriefußboden
Zustand	sehr gepflegt
Letzt. Modernisierung	2016
Energieträger	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Vermietet	nein

BESCHREIBUNG

Diese besondere Immobilie vereint Wohnen und Arbeiten an einem Ort und befindet sich in zentraler Lage in Seelbach.

Der Wohnbereich erstreckt sich über die oberen beiden Etagen des aus 1905 stammenden Haupthauses und dem 2016 angebauten Wintergarten, der zum Wellnessbereich ausgebaut wurde. Gearbeitet wird im Erdgeschoss mit Büro und Lagerbereich im Hauptgebäude und dem 1976 erbauten Nebengebäude mit ca. 100 Quadratmetern Produktionsfläche.

Der Wohnbereich teilt sich wie folgt auf: im Dachgeschoss wurden fast sämtliche Wände beim Umbau entfernt und ein großzügiger offener Wohn-Essbereich mit einem schwenkbaren Kaminofen geschaffen. Eine Küche mit hochwertiger Einbauküche sowie ein Gäste-WC sind ebenfalls auf dieser Ebene enthalten. Die offene Empore sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und dient derzeit als Stauraum. In der unteren Etage - 1. Obergeschoss - befindet sich das große Schlafzimmer mit Ankleide, das luxuriöse Tageslichtbad, ein Büro sowie ein Durchgangszimmer in den Wintergarten. Dieser wurde erst 2016 angebaut und mit einem Whirlpool, einer Infrarotsauna und einem Fitnessbereich ausgestattet. Von hier aus gelangt man auf die riesige Sonnenterrasse, die zum Verweilen einlädt.

Das Erdgeschoss wurde bislang als Büro und für Kundenverkehr genutzt und verfügt über einen separaten Eingang. Über einen direkten Zugang vom Haus gelangt man in das Nebengebäude, das bislang als Produktionsstätte diente. Eine große Doppelflügeltüre mit Laderampe ist vorhanden. Des Weiteren gibt es diverse Toiletten und Personalräume.

Sowohl das Haupt- als auch das Nebengebäude sind voll unterkellert, wobei der Keller des Nebengebäudes keine volle Stehhöhe aufweist. Vor dem Haus sind 3 Stellplätze, weitere befinden sich hinter dem Gebäude im Hof, ebenso eine Einzelgarage. Ein kleines Gartenstück hinter dem Haus ergänzt das Angebot.

AUSSTATTUNG

Erdgeschoss: Gewerbe

Büro

2 weitere Räume (Lager & Aufenthaltsraum)

Halle/ Produktion mit großer Doppelflügeltüre & Rampe

WC

Teeküche

Keller:

4 Kellerräume

Heizungskeller

Kriechkeller (unter Gewerbehalle) Deckenhöhe ca. 1,50m

Außenbereich:

Überdachter Bereich beim Hinterausgang

Diverse Stellplätze im Hof

Einzelgarage

Garten

3 Stellplätze vor dem Haus

Obergeschoss:

Schlafzimmer mit begehbare Ankleide

Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne

Kinderzimmer/ Arbeitszimmer

Gästezimmer (Durchgang zum Wintergarten)

Wintergarten/Wellnessbereich mit Whirlpool & Infrarot-Sauna

große Dachterrasse

Dachgeschoss:

Küche

offener Wohn-Essbereich mit schwenkbarem Kaminofen

kleine Empore

Gäste-WC

SONSTIGE ANGABEN

Das Baujahr vom Haupthaus ist 1905, dies wurde 2012 kernsaniert. Der Wintergarten wurde 2016 erbaut und als Wellnessbereich ausgestattet.

Das Objekt teilt sich wie folgt auf:

- Wohnfläche ca. 237 qm
- Nutzfläche ca. 129 qm
- Gewerbefläche ca. 183 qm

Folgende Renovierung- & Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2012 Kernsanierung Wohnbereich einschl. komplett neues Dach
- 2016 Anbau Wintergarten
- 2023 neue Zentralheizung

LAGE

Das Objekt befindet sich im Stadtkern von Seelbach. Der Standort bietet eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur und deckt die Anforderungen des täglichen Bedarfs ab.

BILDERGALERIE – DACHGESCHOSS/ AUSSENBEREICH



Straßenansicht



Rückansicht



Garten



Wohnbereich



Essbereich



Küche

BILDERGALERIE – OBERGESCHOSS



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Ankleide



Gästezimmer



Tageslichtbad



Wellnessbereich



Wellnessbereich

BILDERGALERIE - GEWERBE



Eingangsbereich



Büro



Nebenzimmer



Halle/ Produktion



Halle/ Produktion



Keller

IHR ANSPRECHPARTNER

Frau Verena Kottler
Kottler Immobilien
Bert-Brecht-Str. 56
76189 Karlsruhe

Tel. 0721 95975092
Fax. 0721 95975094
Mobil 0170 55 55 818
E-Mail info@kottler-immobilien.de
Web www.kottler-immobilien.de

Ich bin bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen meiner Auftraggeber angewiesen und kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

