Gammertingen

Historisches Geschäftshaus mit viel Platz und Blick ins Grüne, nahe der Lauchert

Objektnummer: 26259011



KAUFPREIS: 149.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 905 m²

Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26259011
Dachform	Satteldach
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	149.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Gewerbefläche	ca. 286 m²
Vermietbare Fläche	ca. 596 m²

Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	26.08.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Die Immobilie

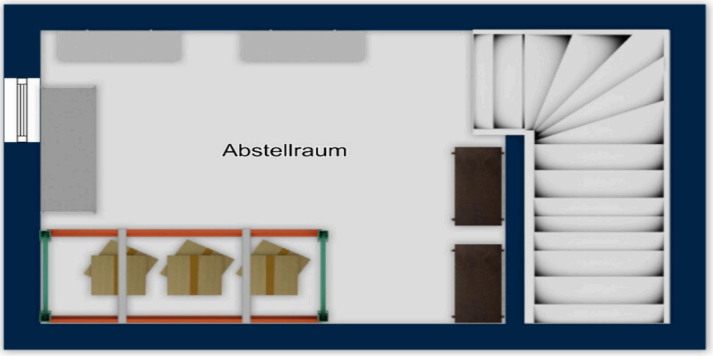




Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

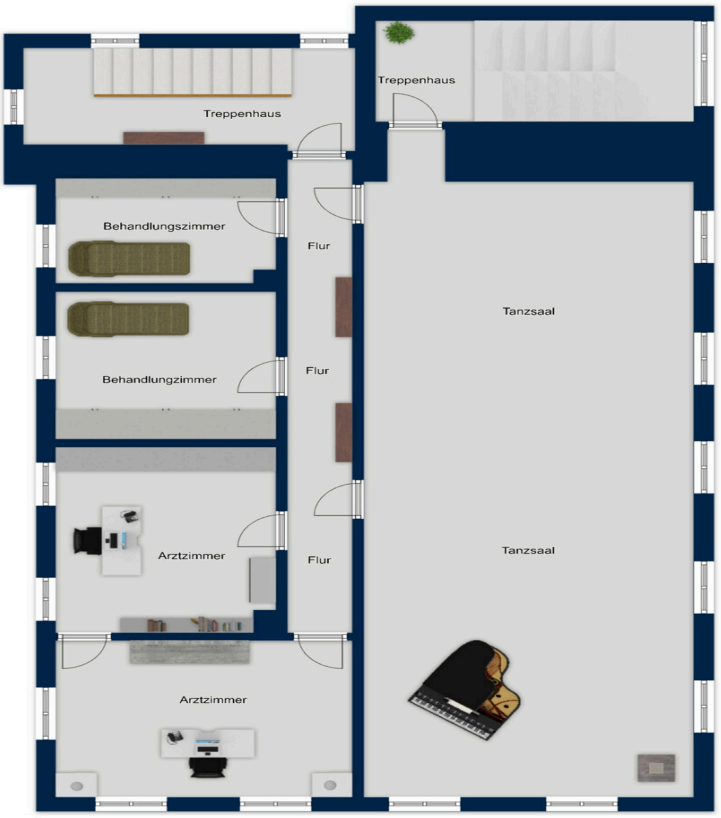
Grundrisse





Skizze, nicht maßstäblich

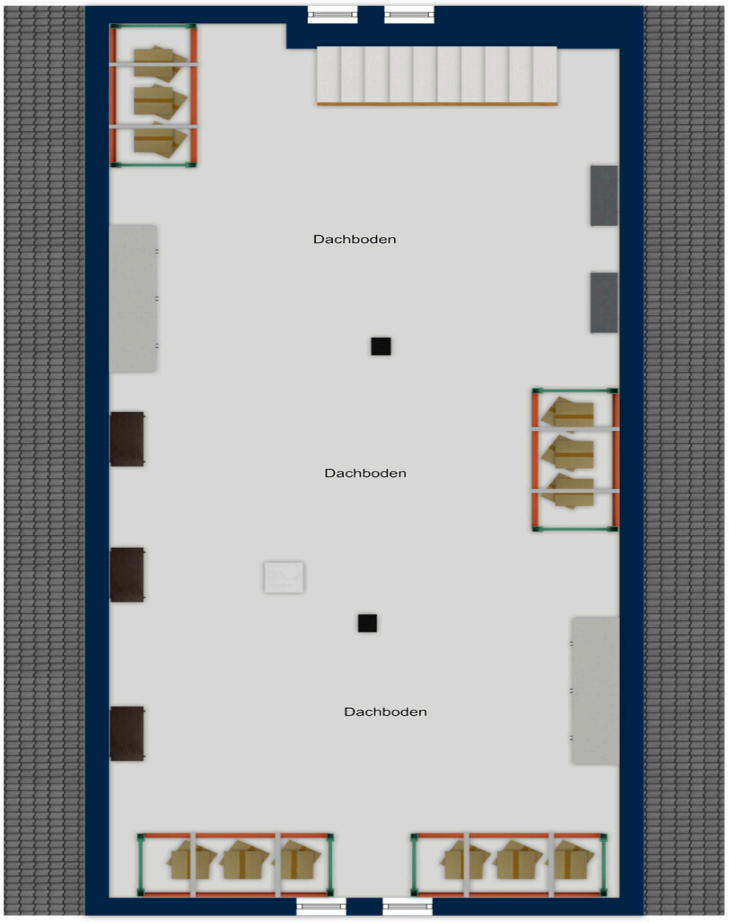

Garage
Lager
Flur
Eingang
Treppenhaus
Treppenhaus
Technikraum
Flur
Flur
Toilette
Mitarbeiterküche
Toilette
Mitarbeiterraum
Flur
Waschraum
Toilette
Hausmeister
Schuppen/Garage
Hausmeister



Ripsedplan, nicht maßstäblich

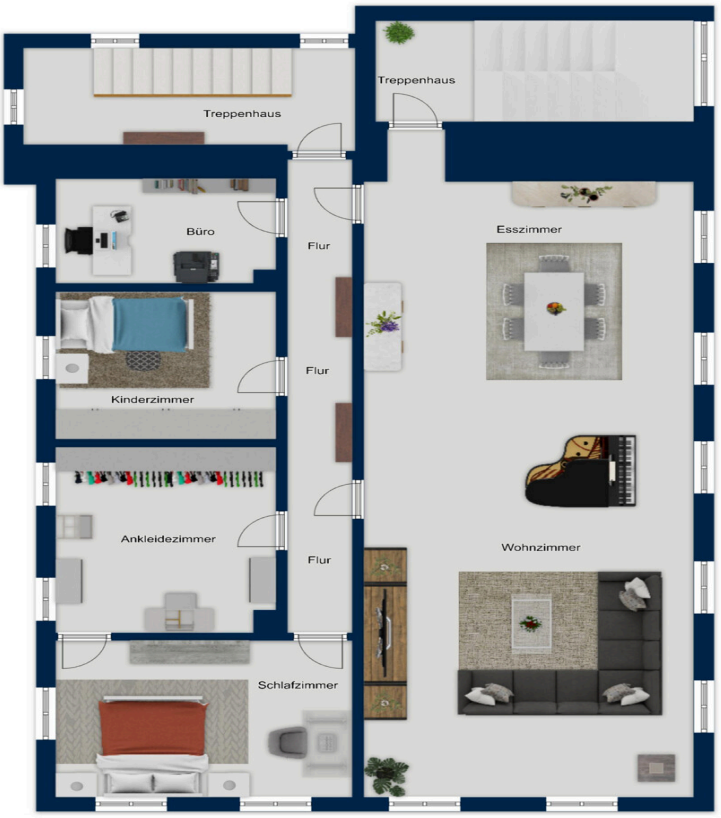


Rapoodplan, nicht maßstäblich



Ripsedplan, nicht maßstäblich


Garage
Lager
Flur
Eingang
Treppenhaus
Treppenhaus
Technikraum
Flur
Flur
Toilette
Waschraum
Toilette
Büro
Flur
Waschraum
Toilette
Hobbyraum
Büro
Büro



Rigendplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns sehr Ihnen diese zuletzt als Psychotherapiezentrum genutzte Immobilie mit circa 286 Quadratmetern Gewerbefläche und 310 Quadratmetern Nutzfläche auf einem 905 Quadratmeter großen Grundstück an der Lauchert zum Kauf anbieten zu dürfen. Das genaue Baujahr des ursprünglich wohl als Mühle in Mischbauweise errichteten Objektes ist unbekannt, das erste Baugesuch zur Erweiterung des bestehenden, damaligen Ökonomiegebäudes stammt aus dem Jahr 1962. Ein Jahr später wurden die Grundrisse nochmals angepasst. Im Jahr 1992 wurde die Immobilie schließlich in ein Therapiegebäude umgebaut. 2011 wurde der Anbau eines neuen Treppenhauses realisiert und weitere Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Betreten wird das historische Gebäude über das angebaute Treppenhaus, welches Zugang zum Obergeschoss sowie zu den weiteren Räumlichkeiten im Erdgeschoss bietet. Ein angrenzender Flur ermöglicht das Erreichen von zwei WCs und einer kleinen Personalküche, ein weiterer Hauptflur verbindet ein zusätzliches WC, den Technikraum, einen Personalraum und einen Werkraum, welcher vom Hausmeister genutzt wurde. Von hier kann ein weiterer Werkraum sowie der mit zwei Flügeltüren ausgestattete Schuppen erreicht werden, welcher Platz für Gartengeräte sowie Lagerfläche bereithält. Der Hauptflur bietet ebenfalls Zugang zum alten Treppenhaus, welches ebenfalls ins Obergeschoss als auch in das Dachgeschoss des Objektes führt. Angrenzend findet sich ein Lagerraum, welcher Treppen in einen kleinen Kellerraum sowie einen Durchgang in die Garage des Objektes bietet.

Bei Erreichen des Obergeschosses mit Hilfe des neuen Treppenhauses wartet ein großflächiger, durch zahlreiche Fenster hell ausgeleuchteter Raum, der zuletzt als Tanzsaal Verwendung fand. Von hier führen zwei Türen in den Flur der Etage, der zwei Behandlungsräume, zwei Arztzimmer und das alte Treppenhaus miteinander verbindet.

Das Dachgeschoss hält fünf zuletzt als Lagerfläche verwendete Räume sowie einen großflächigen Dachbodenteil bereit. Von hier aus kann über eine Treppe der zweite Dachboden erreicht werden. Die beiden Dachbodenteile wurden zuletzt als Lagerfläche für Möbel und Ähnliches verwendet, welche wie sämtlicher Inhalt des Gebäudes mitverkauft werden. Es besteht also hier und auch bei weiteren Flächen im Objekt Entrümpelungsbedarf.

Der Außenbereich des Objektes besteht aus der Zufahrt, einem Wiesenteil und mehreren Stellplätzen.

Bei der letzten Renovierung, Sanierung und Modernisierung im Jahr 2011 wurden neue Nachtspeicheröfen, größtenteils neue, doppelverglaste Fenster, neue Wasser- und

Abwasserleitungen, größtenteils neue Elektrik, neue Sanitäranlagen sowie teilweise neue Böden verbaut. Dennoch besteht weiterer Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Hier sind beispielsweise der Technikraum, die Räume des Hausmeisters und deren Fenster, Wände und Bodenbeläge, sowie das Dach des Objektes zu nennen.

Die mit Sprossenfenstern, teilweise mit Rundbögen, ausgestattete Immobilie besticht durch den Charme vergangener Zeiten. Die ehemalige Mühle hebt sich mit ihrer markanten Silhouette aus dem Ensemble der Nachbarhäuser hervor. Die Fassade trägt Spuren der Zeit, während das kräftige Grün von üppigem Efeu, das an der West- und Nordseite hochrankt, die Mauern fast vollständig umschließt. Im Sonnenlicht entsteht so ein Wechselspiel aus Licht und Schatten, das dem Haus eine unverwechselbare Ausstrahlung verleiht. Das Gebäude würde sich neben einer weiteren praxis- und büroähnlichen Nutzung, nach einem entsprechenden Umbau, durch seine ruhige Lage im Grün und der nahe gelegenen Lauchert, auch großartig als Gastronomie mit großzügigen Außenflächen eignen, sofern hierzu eine Genehmigung erlangt wird.

Sofern Ihrerseits Interesse an der Immobilie besteht, kommen Sie gerne auf uns zu. Wir stehen Ihnen sehr gerne für weitere Informationen, zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Ausstattung und Details

- Baujahr unbekannt
- Zuletzt 2011 modernisiert
- 3 WCs
- Zweifachverglasung
- Elektro-Nachtspeicheröfen
- Ausbaupotential
- Viel Nutzfläche
- Historische Immobilie

Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Alles zum Standort

Die Stadt Gammertingen am nördlichsten Zipfel des Landkreises Sigmaringen liegt zwar nicht hinter dem Mond, aber verborgen am südlichen Rande der Schwäbischen Alb. Eine reizvolle Landschaft mit den verschlungenen Tälern der Lauchert und Fehla sowie die angrenzenden Hochflächen der Schwäbischen Alb sind nicht nur ein beliebtes Naherholungsgebiet für Radler und Wanderer, sondern auch für rund 6.300 Bürgerinnen und Bürger Wohnort, Arbeitsplatz und Heimat. Die Stadt Gammertingen besteht aus den Gemeinden Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Mariaberg. Sie grenzt direkt an die Oberzentren Reutlingen/Tübingen, den Zollern-Alb Kreis mit den Städten Albstadt, Balingen und Hechingen und das Oberland Richtung Sigmaringen, Riedlingen und Bodensee /Oberschwaben.

Die historischen Wurzeln Gammertingens gehen bis auf die Bronzezeit zurück. Der bekannte Spangenhelm aus dem Fürstengrab von Gammertingen und weitere reiche Grabbeigaben aus einem Reihenfeldergrab geben Aufschluss auf eine frühe Besiedlung in der Merowingerzeit. Gammertingen wurde 1311 erstmals als Stadt erwähnt und fiel 1806 in die Oberhoheit des Fürstentums Hohenzollern-Sigmaringen.

Das größte Unternehmen in Gammertingen ist die Firma Reifen-Göggel. Zusätzlich gibt es zahlreiche Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen. Auch spielt die Landwirtschaft in Gammertingen und Umgebung eine große Rolle, ist Gammertingen doch eine sehr flächenreiche Gemeinde.

Eine Reihe von Bildungseinrichtungen bestehend aus mehreren Grundschulen, einer Förderschule, dem Schulverbund Werkrealschule/Realschule und dem Gymnasium Gammertingen und die Angebote der Heimschule Mariaberg für geistige und körperliche Entwicklung komplettieren die Attraktivität der Stadt für Familien mit Kindern. Alle Artikel des täglichen Bedarfs können in Gammertingen einkauft werden, es gibt aber auch Shopping-Möglichkeiten vor Ort.

Die Stadt Gammertingen ist an der B 313 gelegen, über die mit dem Auto in kurzer Zeit Reutlingen erreicht werden kann. Von dort aus bestehen Anbindung an die nächstgrößeren Städte wie Tübingen und Stuttgart und die nächsten Autobahnen. Im Süden ist durch das Laucherttal, aber auch über den sogenannten „Alb-Highway“ über Inneringen schnell die Kreisstadt Sigmaringen und über die L 275 Riedlingen und Biberach zu erreichen. Dort gibt es Anbindungen an die Autobahnen Richtung Allgäu/ Österreich oder München. Auch liegt Gammertingen an der Strecke der SWEG, einem Verkehrsbetrieb der Hohenzollerischen Landesbahn. Diese ermöglicht täglich im ca. 2-Stunden-Takt eine direkte Anbindung in Richtung Reutlingen/Hauptbahnhof/Busbahnhof und zurück.

Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Stuttgart / Echterdingen, aber auch die Flughäfen Friedrichshafen und Memmingen sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 26259011 - 72501 Gammertingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Geyer

Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen
Tel.: +49 7571 - 92 97 538
E-Mail: sigmaringen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com