

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Stockach



### Standort:

Stockach, das „Tor zum Bodensee“, bietet als Mittelzentrum sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Lebens. Im Ort sind mehrere Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Das Anwesen liegt an einer stark frequentierten Ortsdurchgangsstraße.



### Objekt:

2 ½ -geschossiges, freistehendes Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Vollunterkellerung und angebautem Imbissgeschäft, Massivbauweise, Bj. ca. 1900, mit späteren An-/Ausbauten und durchgreifenden Modernisierungen sowie Gastronomieausbau 2022. Zwei Garagen sind ans Haus angebaut. Das Grundstück verfügt über weitere Parkplätze vor dem Haus.



**EG:** 3 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur – Imbissgeschäft im Anbau mit Gastraum, Theke, Vorbereitung, Küche, Personal-WC

**OG:** 3 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur, große Dachterrasse

**DG:** 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Abstellraum, Flur

**KG:** Keller- und Funktionsräume

### Unternehmenssitz

#### Anschrift

**EWO IMMOBILIEN**

Inh. W. REUTHER e.K.  
Winterspürer Straße 6  
78333 Stockach

#### Telefon

07771-93510

#### Fax

07771-935122

#### MAIL

[info@ewo-immobilien.de](mailto:info@ewo-immobilien.de)

#### HOME

[www.ewo-immobilien.de](http://www.ewo-immobilien.de)

### Hinweis

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Weitergabe an Dritte, andere Makler und sonstige Interessenten verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der entgangenen Provisionen. Dieses Exposé ist bei Nichtgefallen unaufgefordert an uns zurückzugeben. Es darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht vervielfältigt werden. Wir weisen außerdem daraufhin, dass wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sind. Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben basieren auf Angaben des Verkäufers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Die Kunden werden darauf hingewiesen, dass wir gemäß Geldwäschegesetz (GwG) zur Identifikation unserer Kunden verpflichtet sind. Darüber hinaus verpflichtet das GwG die Kunden, uns die dafür notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie Änderungen, die sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergeben, unverzüglich mitzuteilen.

# Exposé

Die Wohnfläche beträgt ca. 225 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche (Imbiss) ca. 72 m<sup>2</sup>

Energiebedarfsausweis: in Bearbeitung

Baujahr Anlagentechnik: 1985

## Grundstück:

Grundstücksfläche ca. 497 m<sup>2</sup>, vollständig erschlossen mit befestigter Hoffläche und Zufahrten sowie Gartenmauer.



## Ausstattung:

Das Haus ist mit einer Öl-Holz-Zentralheizung (1985) ausgestattet.

Das Anwesen verfügt über verschiedene Bodenbeläge (Vinyl, Laminat,

Fliesen), überwiegend Kunststofffenster und Holztüren. Die Sanitärräume sind gefliest und zeitgemäß ausgestattet, mit Dusche, Waschtischen (Doppelwaschtisch im OG) und WC.

Der Schnellimbiss verfügt über einige Sitzplätze und modernes Gastro-Inventar mit Küchengeräten, Pizzaofen, Mobiliar etc.



## Kaufpreis:

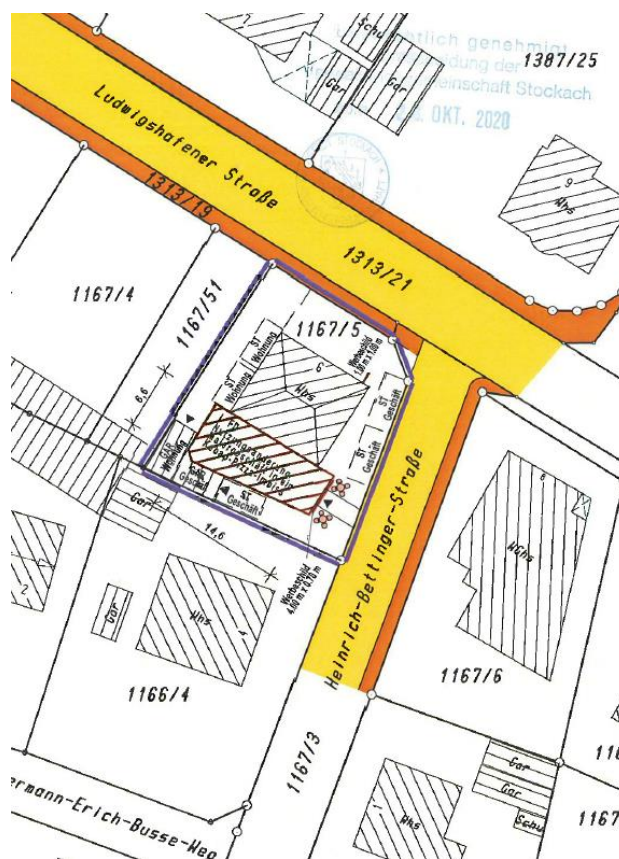
**799.000,00 €** zzgl. 3,57 % Provision (inkl. MWSt.)

# Exposé

## Makrolage:



## Mikrolage:



Hinweis: Die Darstellungen in den Planskizzen weichen teilweise von der tatsächlichen Bauausführung und Nutzung ab.

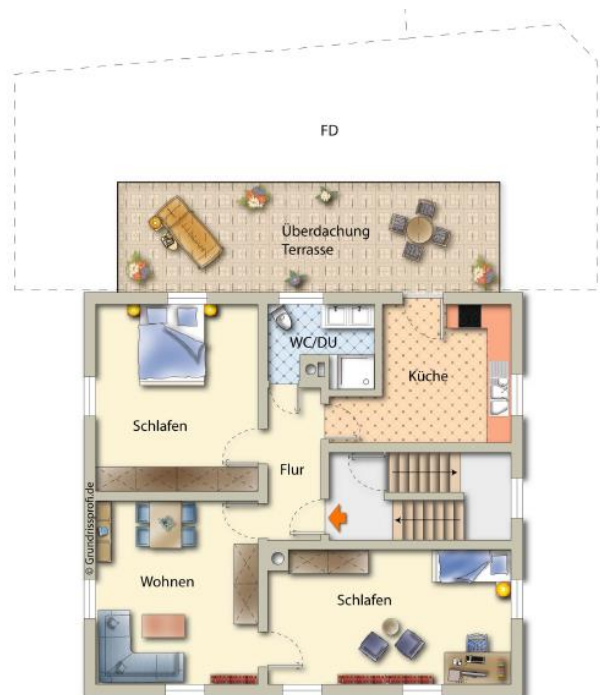
# Exposé

Grundrisse:

## Erdgeschoss



## Obergeschoss



# Exposé

## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



# Exposé

<b>Wohnfläche:</b>	<b>Räume</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup> Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>
	<b>EG WE 01</b>	
	Wohnen	19,01
	Schlafen	21,29
	Schlafen	18,93
	Küche	11,48
	Bad / WC	6,83
	Flur	5,43
	<b>Gesamt</b>	<b>82,98</b>
	<b>OG WE 02</b>	
	Wohnen	19,01
	Schlafen	21,29
	Schlafen	18,93
	Küche	13,47
	Bad / WC	5,49
	Flur	5,43
	Terrasse (1/4)	17,00
	<b>Gesamt</b>	<b>100,63</b>
	<b>DG WE 03</b>	
	Wohnen / Essen	16,58
	Schlafen	8,13
	Küche	4,91
	Bad / WC	5,22
	Abstellraum	2,12
	Flur	1,57
	Diele	2,53
	<b>Gesamt</b>	<b>41,33</b>
	<b>Imbiss Kebap-Pizza</b>	
	Gastraum	25,75
	Thekenbereich	18,15
	Vorbereitung	17,34
	Küche	5,75
	Personal-WC	5,84
	<b>Gesamt</b>	<b>72,83</b>
	<b>Gesamt (Objekt)</b>	<b>297,77</b>