

Exposé
Müllergasse 5
72351 Geislingen (Binsdorf)



Wohn- und Gewerbeimmobilie: 2 Gewerbehallen, 2 Ferienwohnungen, Büros und eine großzügige Betriebswohnung

Sie wollen expandieren oder suchen einen Ort zum Leben und Arbeiten? Dann sollten Sie sich diese vielseitig nutzbare Wohn- und Gewerbeimmobilie mit 2 Gewerbehallen, 2 Ferienwohnungen und einer großzügigen Betriebswohnung unbedingt anschauen.

Das Objekt liegt in Binsdorf wunderschön eingebettet am Rande des Zollernalbkreises. Die A 81 erreichen Sie in nur 11 Minuten. Diese Nord-Süd-Achse verbindet die Wirtschaftsregion Zollernalb mit dem Großraum Stuttgart und der Bodenseeregion.

In dem 1925 in massiver Bauweise errichteten Hauptgebäude befindet sich im Dachgeschoss die ca. 167 m² große Betriebswohnung welche 1996 komplett neu ausgebaut wurde. Der Wohnraum ragt bis unter das Dach und vermittelt ein loftartiges Wohngefühl. Großflächige Dachverglasungen sorgen für angenehm helle Räume. Der hochwertige Kaminofen im Wohnraum versorgt die Wohnung mit wohliger Wärme. Der Zugang verläuft über eine Außentreppe über das Dach der Gewerbehalle. Auf dem Dach befindet sich auch die dazugehörige großzügige Dachterrasse.

2001 wurde die Betriebswohnung durch den Ausbau eines Teilbereiches im 1. OG erweitert.

Besonderheiten

- 2 Ferienwohnungen
- 1 Betriebswohnung
- 2 Gewerbehallen
- großes Grundstück (Erweiterung)
- PV-Anlage
- separate Zugänge
- Dachterrasse
- Kaminofen

Hier befinden sich nun 3 weitere Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer. Die beiden Bereiche DG/OG sind über das innenliegende Treppenhaus miteinander verbunden.

2020 wurden im 1.OG sowie im EG zwei modern ausgestattete Ferienwohnungen eingerichtet. Beide Wohnungen verfügen über einen separaten Zugang von außen und können kurz- wie auch langfristig vermietet werden. In diesem Zuge wurden auch die Büroräume im EG komplett renoviert.

Ab 1996 wurde auch die Elektrik und Sanitärinstallation in diesem Gebäudeteil sukzessive modernisiert.

1975 entstand direkt an das Hauptgebäude angrenzend eine ca. 500 m² große Gewerbehalle welche viele Jahre als Polsterei genutzt wurde. Die Gewerbehalle verfügt über einen überdachten Be- und Entladebereich mit kleiner Rampe und Sektionaltor. Eine weitere ebenerdige Zufahrt mit Sektionaltor befindet sich auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite.

2000 wurde die Hallenfläche durch einen separaten Neubau um weitere 154 m² ergänzt. Dieser Gebäudeteil ist eigenständig nutz- bzw. vermietbar. 2013 wurde auf dem Dach eine PV-Anlage mit ca. 16 kWp installiert.

Objektdaten

Objektart **Wohn- und Geschäftshaus**

Baujahr **1925, 1975, 2000**

Nutzfläche **ca. 728 m²**

Wohnfläche **ca. 426 m²**

Grundstück **ca. 2.710 m²**

Flurstück **1628/1**

Energieausweistyp **Verbrauchsausweis**

Heizungsart **Öl / Holz Einzelöfen**

Endenergiekennwert **125,4 kWh/m²a**

Primärenergiekennwert **161,0 kWh/m²a**

Kaufpreis **1.190.000€**

Aufteilung

Wohngebäude

Baujahr	1925
Anzahl Wohneinheiten	4
Wohnfläche	ca. 426 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche	ca. 74 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Aufzug	nein
Modernisierungen	1995 Dacheindeckung, Fenster, Anstrich Fassade 1996 Ausbau Dachgeschoss (Betriebswohnung) 2001 Erw. Betriebswohnung OG: Bad + 3 Schlafzimmer 2020 2 Ferienwohnungen EG/OG
Heizung	DG: Kaminofen Holz OG: Öl-Einzelofen / Kaminofen Holz EG: Öl-Einzelofen / Kamin Holz / Infrarot
Warmwasser	Boiler / Durchlauferhitzer

Halle I

Baujahr	1975
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche	ca. 500 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Aufzug	nein
Modernisierungen:	keine
Heizung:	Warmluft-Hallenheizung mit Öl
Konstruktion:	Stahlbetonstützen/-träger
Dach:	Trapezblech, Dämmung, Bitumenabdichtung, Kies
Wand:	Sandwichpaneele
Boden:	Bodenplatte, 30mm Dämmung, 30mm Spannplatten
Besonderheiten:	überdachter Ladebereich mit kleiner Laderampe

Halle II

Baujahr	2000
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche	ca. 154 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Modernisierungen:	PV-Anlage 15,20 kWp Bj. 2013
Heizung:	keine
Konstruktion:	Holzkonstruktion
Dach:	Nagelbinder, Dachziegel, keine Dämmung
Wand:	Holzständer, Boden-Deckelschalung, keine Dämmung
Boden:	Bodenplatte geglättet

Lage

Binsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Geislingen und liegt in der Nähe von Balingen wunderschön eingebettet im Zollernalbkreis. Binsdorf ist über die von Ost nach West verlaufende L409, welche

als Autobahnzubringer dient, an die Autobahn angeschlossen. In nur 11 Minuten haben Sie die A81 Richtung Stuttgart und Singen erreicht.



Lageplan



Galerie



Ansicht Halle Baujahr 2000



Ansicht Halle Baujahr 2000, PV-Anlage

Galerie



Ansicht Bestandsgebäude Baujahr 1925



Ansicht Halle Baujahr 1975, Zufahrt Ladebereich

Galerie



Ansicht Halle Baujahr 1975, zweite Zufahrt, Zugang Dachgeschoss Hauptgebäude



Ansicht Halle Baujahr 1975, zweite Zufahrt, Zugang Dachgeschoss Hauptgebäude

Galerie



Ansicht Halle Baujahr 1975, zweite Zufahrt, Dachterrasse Dachgeschoss Hauptgebäude



Ansicht Halle Baujahr 1975, zweite Zufahrt, Dachterrasse Dachgeschoss Hauptgebäude

Galerie



Ansicht Halle Baujahr 2000



Ansicht Halle Baujahr 2000, PV-Anlage

Galerie



Innenansicht Ferienwohnungen



Innenansicht Ferienwohnungen

Galerie



Innenansicht Ferienwohnungen



Innenansicht Ferienwohnungen

Hinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposé an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters.

Ihr Ansprechpartner



Ein Immobilienkauf oder -verkauf ist Vertrauenssache. Als Ihr Partner für alle Immobilienfragen stehen wir Ihnen bei Ihrer Entscheidung zur Seite.

"Aus mehr als 10 Jahren Erfahrung in der regionalen Bau- und Immobilienbranche weiß ich, worauf es beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ankommt."

Andreas Jetter

Dipl.-Wirt.-Ing. (Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft)
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Balingen
Energieberater für Wohngebäude
Energieberater für Nichtwohngebäude DIN V 18599
Energieauditor DIN EN 16247

Jetter Immobilien e. K.
Andreas Jetter
Ebinger Straße 51
72336 Balingen-Dürrwangen

Tel. 07433-34061
info@immobilien-jetter.de