

**!! Wohnen und arbeiten unter einem Dach !!**  
**Geschäftshaus mit Wohneinheit am Kreisverkehr in Steinenbronn**



<b>Eckdaten</b>	
<b>Objektart:</b>	<b>Geschäftshaus</b>
<b>Bezugstermin:</b>	<b>nach Vereinbarung</b>
<b>Gewerbefläche:</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 316 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>575.000,00 €</b>

**Lage**

Steinenbronn liegt am Schnittpunkt der Landesstraße L 1208 (Stuttgart-Tübingen) mit der Kreisstraße K 1051 (Steinenbronn-Schönaich). Entfernungen:  
 8 km zum Flughafen Stuttgart-Echterdingen  
 7 km zur A8  
 11 km zur B1  
 11 km zur B464

**Objekt**

Im EG liegt eine Gewerbefläche mit großen Schaufensterfronten und tiefen Fensterbänken, welche optimal als Büro- oder Verkaufsfläche dienen kann. Da keine Gäste-Toilette vorhanden ist und die baulichen Begebenheiten dieses auch nicht erfüllen, darf in diesen Räumen keine Bewirtung stattfinden. Im ersten Stock befindet sich eine große Gastro-Fläche, die seit längerer Zeit aus Pub fungiert und einen separaten Eingang besitzt. Die im zweiten Stock liegende 3,5 Zi. Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse ist nur über den Pub zugänglich.

Eine Dachluke führt Sie in einen großen Speicher, welcher noch ausgebaut werden könnte.  
 Der Pub und die Wohnung sind seit vielen Jahren an einen zuverlässigen Mieter vermietet.

- Ausstattung**
- **EG:** Gewerbefläche mit Teeküche, WC, separater Raum, Nfl. ca. 66m<sup>2</sup>
  - **1. OG:** Gastro-Fläche mit Gäste-Toiletten, Küche, Bar, Nfl. ca. 115m<sup>2</sup>
  - **2. OG:** 3,5 Zi. Whg. mit Dachterrasse DIN-Wfl. ca. 79m<sup>2</sup>
  - **DG:** Bühne/ Speicher, Nfl. ca. 58m<sup>2</sup>

**Bausubstanz & Energieausweis**

Objektzustand:	gepflegt
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieausweis:	liegt zur Besichtigung vor

**Nebenkosten**

Nachweis-/Vermittlungsprovision	<b>4,76 %</b>
Grunderwerbssteuer	<b>3,5 %</b>
Notarsgebühren	<b>ca. 2 %</b>

Die oben genannten Nebenkosten werden jeweils aus dem beurkundeten Kaufpreis errechnet.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Galwas Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

**Verkauf im Auftrag durch:**



**Galwas Immobilien**  
 General-von-Nagel-Str. 5, 85354 Freising  
 Tel: 08161 / 53848-0; Fax: 08161 / 53848-9  
 E-Mail: info@galwas.com; Homepage: www.galwas.com

