

EINZIGARTIGES JUWEL - EHEMALIGES GASTHAUS MIT ZAHLREICHEN SANIERUNGEN UND GROSSEM GRUNDSTÜCK!

Objekt: 108 | Hauptstr. 28 | 78665 Frittlingen |
480.000,00 €

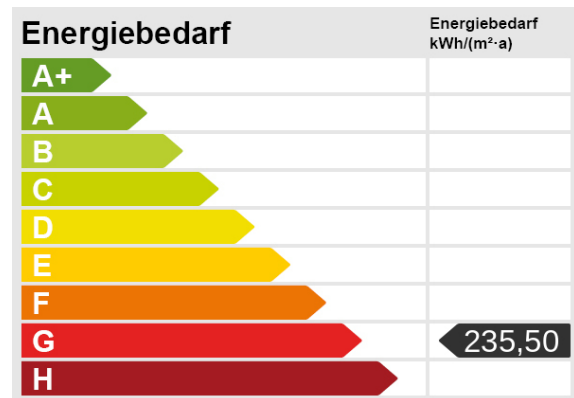


Daten

ImmoNr	108
Etagenzahl	2
Stellplätze	5 Freiplätze
Wohnfläche	ca. 343 m ²
Anzahl Zimmer	15,5
Grundstücksgröße	ca. 900 m ²
Straße	Hauptstr.
Hausnummer	28
PLZ	78665
Ort	Frittlingen
Kaufpreis	480.000,00 €
Außen-Provision	2,00%

Daten

Baujahr	1917
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	235,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.07.2033
Baujahr lt.	1917
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas



Beschreibung

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Immobilienangebot am idyllischen Ortsrand von Frittlingen! Dieses einzigartige ehemalige Gasthaus mit Ökonomieteil präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 900,00 m². Die Gesamtwohnfläche von ca. 343,29 m² bietet eine Fülle von Möglichkeiten für Investoren und Handwerker gleichermaßen.

Ursprünglich im Jahre 1917 errichtet, beeindruckt das massiv gebaute Anwesen mit reichlich Platzangebot. Bereits umgesetzte Umbaumaßnahmen haben rund 173,68 m² an vermietbarer Wohnfläche geschaffen, während weitere 169,61 m² in einem fortgeschrittenen Ausbauzustand sind. Hier eröffnen sich Perspektiven für Investoren, die das volle Vermietungspotenzial nutzen möchten, sowie für kreative Handwerker, die ihren eigenen Wohnraum verwirklichen wollen. Der Keller des Hauses wurde geschickt genutzt und bietet Platz für zwei Garagen, von denen eine bereits mit elektrischem Tor ausgestattet ist. Zusätzlich finden Sie hier eine moderne Gas-Zentral-Brennwertherme, die im Jahr 2021 installiert wurde und im Jahr 2023 durch eine Solartherme ergänzt wurde. Diese Solartherme ist bereits montiert und angeschlossen, sie unterstützt die Heizung und Warmwasserbereitung, was zu Energieeinsparungen und einem umweltbewussten Lebensstil beiträgt.

Im Erdgeschoss, wo einst die Gaststätte beheimatet war, wurde im Jahr 2021 eine großzügige Wohnung geschaffen. Auf etwa 173,68 m² Fläche finden Sie vier Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, einen Vorratsraum sowie eine offene Küche. Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die großzügige Sonnenterrasse mit rund 46,70 m² Fläche, die zu erholsamen Momenten und gemütlichen Grillabenden einlädt. Ein eingebauter offener Grill ist in die Terrassenbegrenzungsmauer integriert. Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der großzügige Hobbyraum mit ca. 31,00 m² Fläche, der über eine Außentreppe zugänglich ist.

Ausstattung Beschreibung

Die 2. Wohnung im Erdgeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, einen offenen Küchen- und Wohnbereich, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC auf etwa 63,92 m². Diese Wohnung wurde in 2024 vollständig ausgebaut.

Das Umbauprojekt im Obergeschoss bietet zusätzliches Potenzial. Es erwartet Sie eine weitere Wohnung mit ca. 105,69 m² Wohnfläche, die aufgeteilt ist in 4,5 Zimmer, Flur, Küche, Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein separates WC. Ein Balkon mit ca. 11,26 m² Fläche, erreichbar über die Küche oder das Wohnzimmer, lädt zum Entspannen im Freien ein.

Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima. Das Dachgeschoss bietet mit etwa 100 m² Potenzial für zukünftige Nutzung, nach Erteilung der erforderlichen Genehmigung. Auch die an das Hauptgebäude angebaute Scheune könnte zu einer großzügigen Wohnung von etwa 132,60 m² ausgebaut werden, um Ihren individuellen Wohnräumen Raum zu geben.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein historisches Anwesen mit vielseitigem Potenzial zu erwerben und gestalten Sie Ihren Lebensraum ganz nach Ihren Vorstellungen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem außergewöhnlichen Objekt persönlich zu überzeugen.

Sonstige Angaben

Folgende Sanierungen und Renovierung wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- Komplettsanierung 5-Zimmer-Wohnung in 2021 (Fenster teilweise), bezugsbereit
- Komplettsanierung der 3-Zimmer-Wohnung im Jahr 2022-2024 (inkl. Fenster), bezugsbereit
- Kernsanierung der 4,5-Zimmer-Wohnung in 2015 (inkl. Fenster)
- Eine weitere 4,5-Zimmer-Wohnung steht noch komplett zum Ausbau bereit

Die Wohnungen können nun auch einzeln verkauft werden, da der Eigentümer eine Teilungserklärung und eine Baugenehmigung neu erstellt hat.

Lage

Die charmante Ortschaft Frittlingen, eingebettet in die malerische Landschaft der Schwäbischen Alb, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause in einer idyllischen Umgebung zu finden. Frittlingen besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage, die ideal ist für alle, die eine harmonische Verbindung zwischen ländlicher Idylle und urbanem Komfort suchen. Die freundliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur schaffen eine entspannte Lebensqualität. Die Gemeinde Frittlingen überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die alle notwendigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bietet. Von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu medizinischer Versorgung – hier finden Sie alles, was Sie benötigen, in greifbarer Nähe. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, sei es Wandern in den sanften Hügeln der Schwäbischen Alb,

Radfahren entlang malerischer Routen oder einfach nur Entspannen in der Natur. Die intakte Landschaft und die frische Luft bieten Ihnen die perfekte Kulisse, um dem hektischen Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken. In Frittlingen erleben Sie ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl, das durch lokale Veranstaltungen, traditionelle Feste und regelmäßige Treffen gefördert wird. Die Bewohner schätzen die familiäre Atmosphäre und die Möglichkeit, Kontakte zu knüpfen und neue Freundschaften zu schließen. Neben all diesen Vorzügen bietet Frittlingen auch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Mit einer kurzen Fahrt erreichen Sie die pulsierenden Zentren wie Rottweil und Tuttlingen, die weitere Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und berufliche Perspektiven bieten.



Außenansicht



Außenansicht



Eingang und Garage



Garten



Flur EG



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 3 EG



Schlafzimmer 4 EG



Schlafzimmer 5 EG



Schlafzimmer 5 EG



Gäste-WC EG



Bad EG



Bad EG



Küche EG



Offene Küche und Essbereich EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Terrasse



Schlafzimmer 2.WE im EG



Schlafzimmer 2.WE im EG



Wohnzimmer 2.WE im EG



Wohnzimmer 2.WE im EG



Küche 2.WE im EG



Abstellraum 2.WE im EG



Bad 2.WE im EG



Treppenhaus



Flur OG



Flur OG



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG



Bad OG



Küche OG



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG



Balkon OG



Balkon OG



Balkon OG



Treppenaufgang



Scheune



Scheune



Scheune



Garage



Garage



Grundstücksansicht



Heizraum



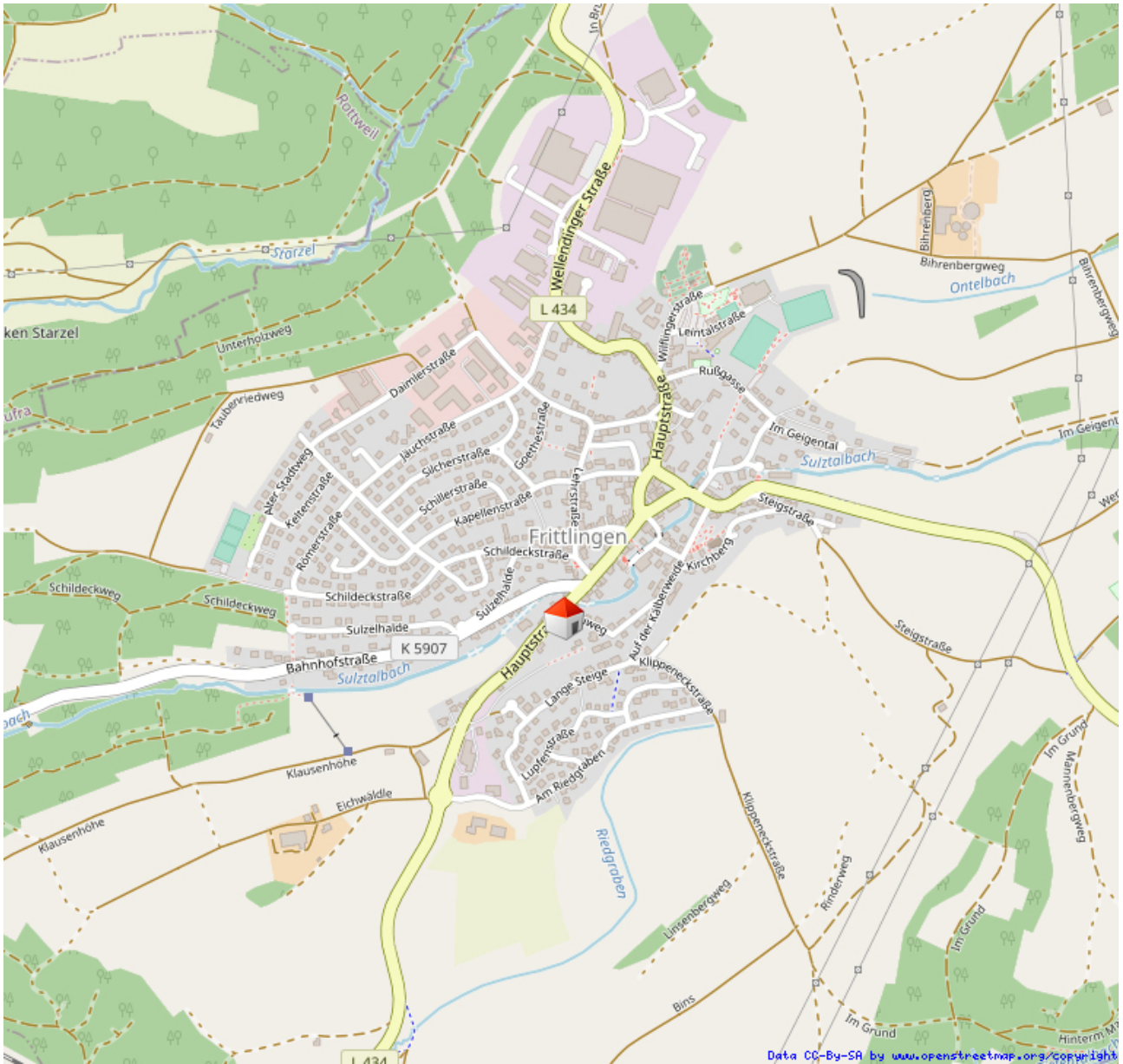
Keller



Luftansicht

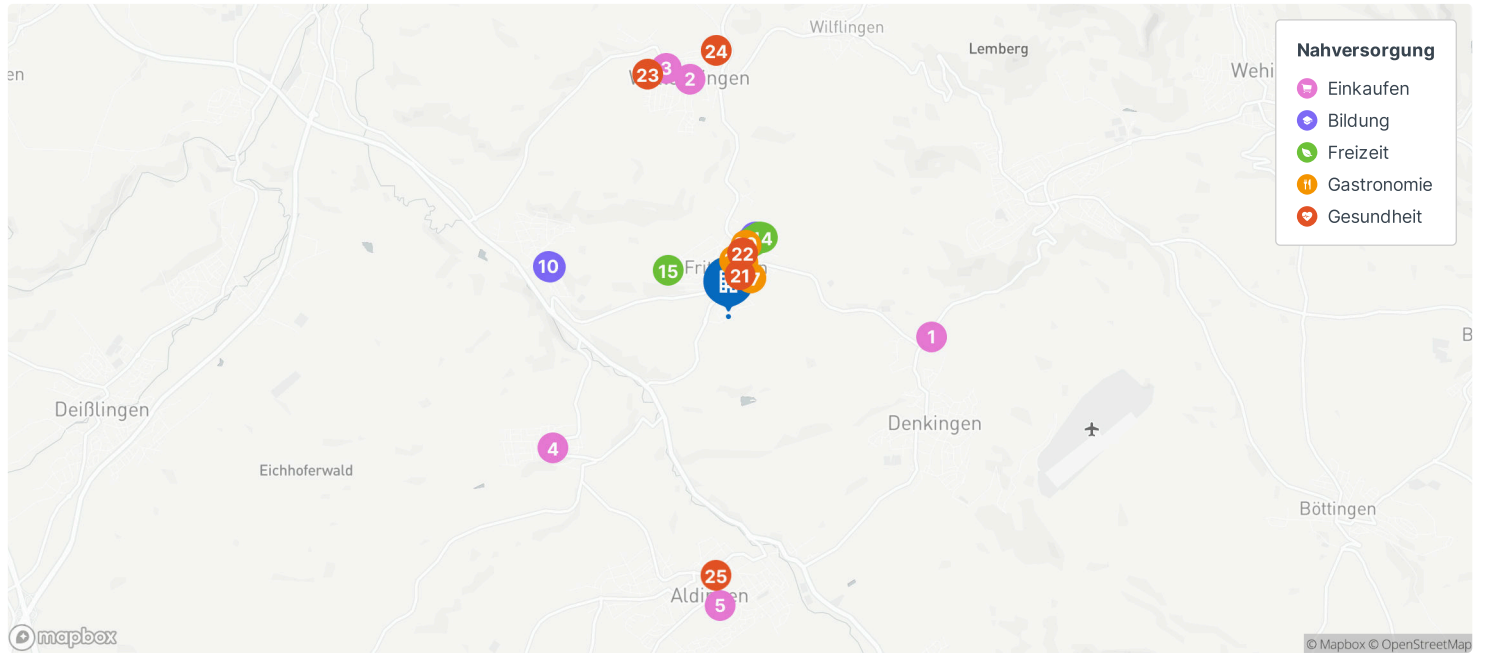


Luftansicht



Lageplan

Nahversorgung



2.0 Einkaufen

1	Penny	2.5 km
2	Nahkauf	2.5 km
3	Netto City	2.7 km
4	Aixheimer Lädle	2.8 km
5	Netto Marken-Discount	3.8 km

2.9 Bildung

6	Leintalkinderhaus	613 m
7	Leintalschule - Grundschule	653 m
8	Grundschule und Bildungsh...	686 m
9	Schildeck-Schule Grundsch...	2.1 km
10	Schulhof	2.2 km

1.8 Freizeit

11	Spielplatz	625 m
12	Spielplatz Leintalschule	666 m
13	100m Bahn	715 m
14	Rasenplatz Leintal	726 m
15	Sandplatz 3 + 4	747 m

4.5 Gastronomie

16	Gasthaus Kreuz	257 m
17	Gasthaus Felsen	295 m
18	Gasthaus Sonnenstüble	303 m
19	Kaktus	342 m
20	Gasthaus Paradies	544 m

2.6 Gesundheit

21	Zahnarztpraxis Rekasi	212 m
22	Olga Apotheke	448 m
23	Christina Keufer Zahnärztin	2.7 km
24	Dr. Andrea Becker Tierärztin	2.8 km
25	Schiller Apotheke	3.4 km

Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel
oder das neue Auto.

Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

Volksbanken
Raiffeisenbanken

Deutsche Bank

BW Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL Bank



KONTAKT

IMMO4FUTURE

Wir helfen Ihnen gerne weiter

Kontaktieren Sie uns

Immo4future GmbH

Luisenstr. 10

78048 Villingen-Schwenningen

www.immo4future.de

info@immo4future.de

+49 7721 91 66 917

+49 173 4543811

