

Exposé

Gewerbeimmobilie mit Wohnoption

in Berga-Wünschendorf



Adresse: Winterleite 6, 07980 Berga-Wünschendorf

Telefonnummer: +491715264156

E-Mail: doriskirsch1@t-online.de

Objektbeschreibung

Diese großzügige, freistehende Immobilie mit Ober-und Untergeschoss wurde im Jahr 1993 in massiver Bauweise (36,5er Poroton-Wärmedämmziegel) errichtet und seither kontinuierlich modernisiert. Das Objekt besticht durch seinen sehr gepflegten Zustand, lichtdurchflutete Räume, eine barrierefreie Gestaltung sowie durch eine sehr gute Lage. Mit einer Nutzfläche von ca. 357 m² und einer Grundstücksfläche von 934 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich als ideales Gewerbeobjekt mit Wohnmöglichkeit. Die großzügige Raumaufteilung mit 12 Zimmern, einem separaten Appartement mit eigener Dusche und WC, sowie weiteren 3 Sanitäranlagen ermöglicht flexible Nutzungskonzepte, z. B. als Büro, Praxis, Kanzlei oder sonstiges Gewerbe mit privatem Wohnraum.

Ausstattung

- Massive Bauweise mit 36,5er Poroton-Ziegeln (Wärmedämmziegel)
- Gas-Zentralheizung (Erdgas)
- Solaranlage zur Energieeinsparung
- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Fußbodenheizung
- Barrierefreier Zugang
- Dachgeschoss ausbaubar
- 15 Außenstellplätze
- Große befestigte Parkflächen vor und hinter dem Gebäude
- Doppelgarage mit Zugang ins Haus
- 12 Zimmer, 1 Appartement mit separatem WC und Dusche, 3 weitere Sanitäranlagen
- Objekt ist an alle öffentlichen Netze angeschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation)

Lage

Die Immobilie befindet sich in ansprechender Lage im Ortsteil **Berga-Wünschendorf**, mitten im landschaftlich reizvollen **Elstertal** in Thüringen.

Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet mit direkter Straßenzufahrt sowie unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraße B175 – ideal für Kunden- und Lieferverkehr oder Mitarbeitermobilität.

Die Anbindung an den **öffentlichen Nahverkehr** ist ebenfalls hervorragend:

Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

In direkter Umgebung befinden sich:

- **Kita, Grund- und Regelschule**
- **Arztpraxis, Apotheke, Sparkasse**
- **Supermarkt, Gastronomie, soziale Einrichtungen**

Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und optimaler Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für **Gewerbetreibende, Dienstleister, Freiberufler** als auch für die **private Nutzung**.

Fazit

Diese Immobilie vereint wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten mit hohem Wohnkomfort in attraktiver Lage. Dank durchdachter Bauweise, moderner Ausstattung und optimaler Infrastruktur eignet sie sich hervorragend für Investoren, Unternehmer, Freiberufler oder private Interessenten mit Platzbedarf. Bei Interesse besteht auch eine Verkaufsoption.

Kaltmiete: 1.700 € / Monat (4,76 €/m²)

Kaution: 2 Monatskaltmieten

Kontakt

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte direkt Kontakt auf.

Adresse: Winterleite 6, 07980 Berga-Wünschendorf

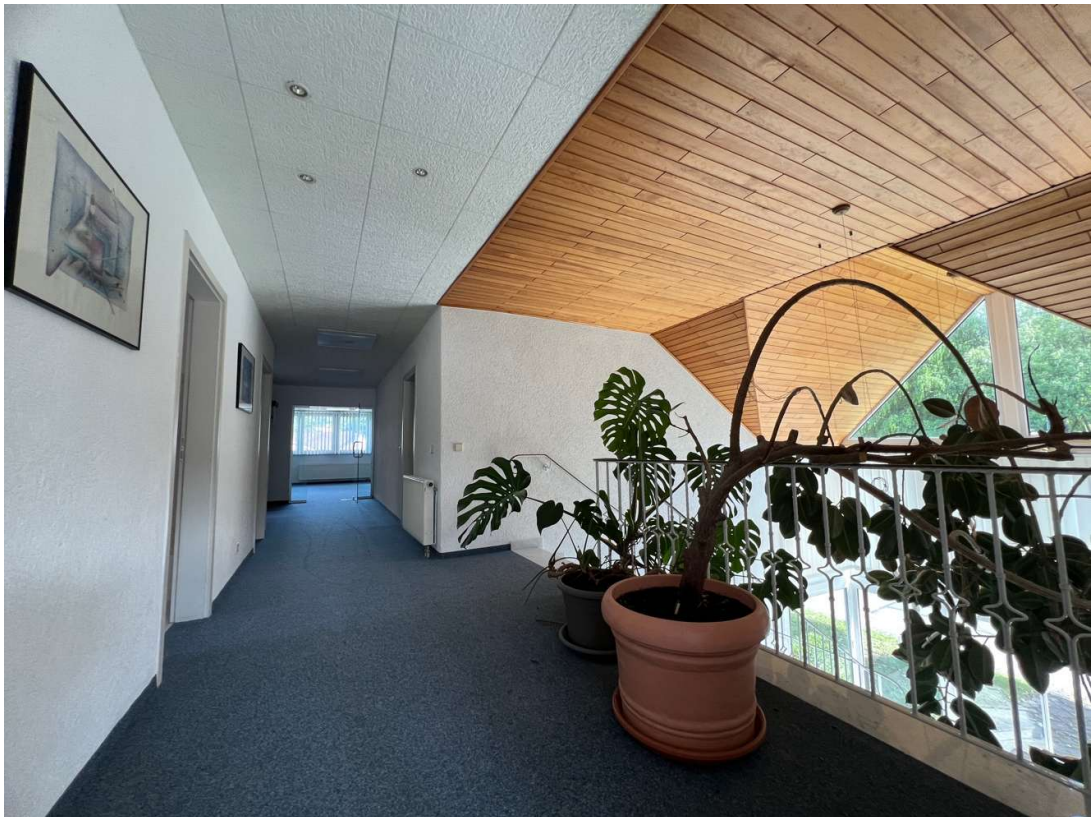
Ansprechpartnerin: Frau Doris Kirsch

Telefonnummer: +491715264156

E-Mail: doriskirsch1@t-online.de







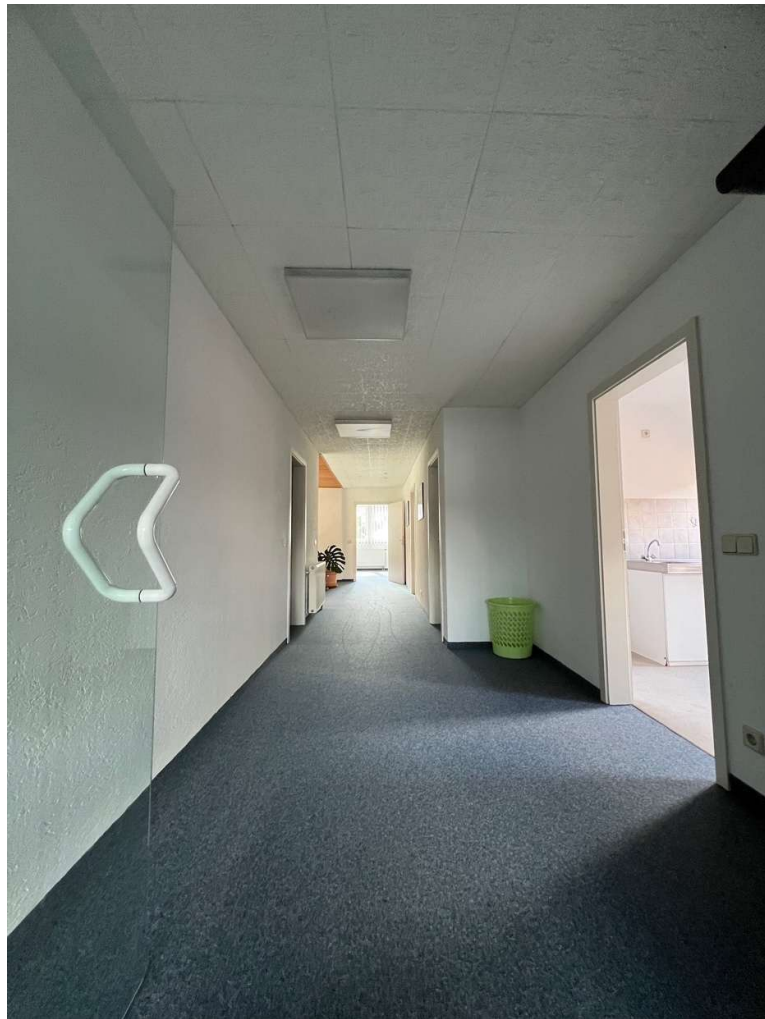


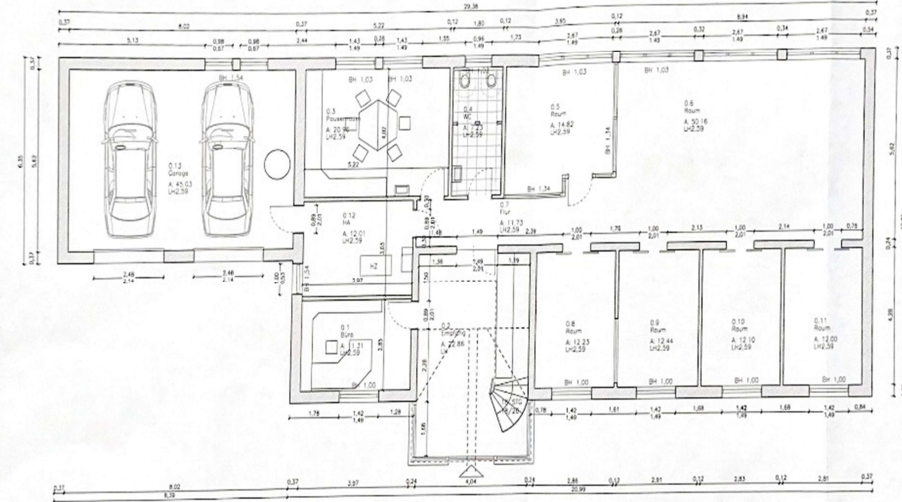




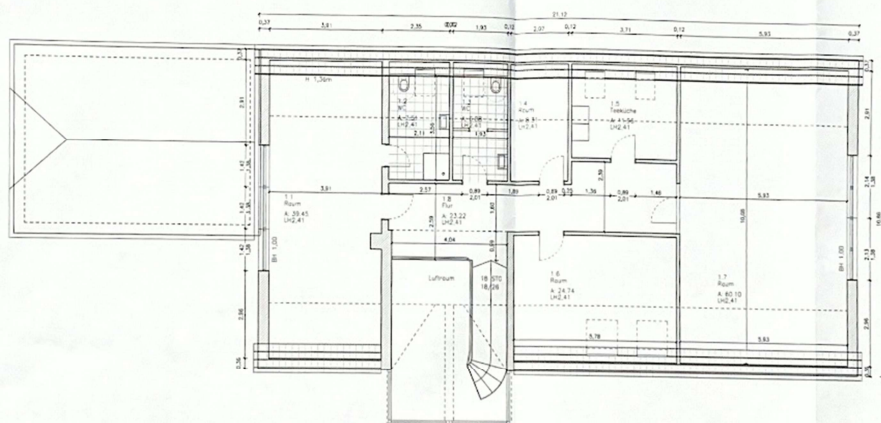








Grundriss EG



Grundriss OG