



Außergewöhnlich, vielseitig, lichtdurchflutet – Exklusives Wohn- und Geschäftshaus am Bodensee

Objekt: 1060 • 78345 Moos
2.380.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	2.380.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt
Objektart	Haus
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78345
Ort	Moos
Wohnfläche	ca. 631 m ²
Gesamtfläche	ca. 631 m ²
Anzahl Zimmer	16
Anzahl Badezimmer	9
Grundstücksgröße	ca. 850 m ²
ImmoNr	1060
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	4 Carports
Küche	Einbauküche
Ausstattungsqualität	Gehoben
Baujahr	2017
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.03.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2017
wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieeffizienzklasse	A+
Energiestandard	KfW-55



Beschreibung

Ein Traum, der Wohnen und Arbeiten auf harmonische Weise verbindet!

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus vereint modernes Design, lichtdurchflutete Räume und eine naturnahe Atmosphäre zu einem Umfeld, das inspiriert und Freiraum schafft. Hochwertige Naturmaterialien und eine angenehme Deckenhöhe von ca. 2,70 m sorgen für ein gesundes Wohnklima und besonderen Komfort.

Mit ca. 222 m² Wohnfläche, ca. 409 m² Gewerbefläche und insgesamt 16 flexibel nutzbaren Räumen eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – ob Heilpraxis, Kanzlei, Atelier, Coaching-Zentrum, Coworking-Space oder Mehrgenerationen-Wohnen. Bitte beachten Sie: Gemäß Bebauungsplan sind mehr als 50 % der Fläche gewerblich zu nutzen.

Vier Wohneinheiten mit zwei voll ausgestattete Hauptküchen, zwei Teeküchen, neun moderne Bäder sowie vier Carports und drei Außenstellplätze bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Nachhaltig und effizient: Zwei Luftwärmepumpen in Kombination mit KfW-55-Standard sorgen für niedrige Betriebskosten.

Eine Gewerbeeinheit ist aktuell für 4.560 € zzgl. Nebenkosten und MwSt. p.a. vermietet (Kündigungsfrist 3 Monate). Der übrige Teil des Hauses ist bereits oder wird kurzfristig bezugsfrei.

Ob als Zuhause, Lebensmittelpunkt für mehrere Generationen oder Raum für Ihre berufliche Vision – diese Immobilie bietet die seltene Chance, Zukunft nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern und verwirklichen Sie Ihre Ideen an einem Ort voller Möglichkeiten.

Sonstige Angaben

Allgemein zulässig sind im Mischgebiet:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsbereichen



Lage

Moos ist das Tor zur malerischen Halbinsel HÖri und befindet sich in wunderschöner Lage direkt am Untersee. Außer dem Hauptort gehören auch die Ortsteile Iznang, Weiler und Bankholzen zur Gemarkung Moos. Mit seiner Nähe zu Radolfzell, wie auch zur Schweiz, ist der beliebte Bodenseeort nicht nur als Urlaubsort, sondern auch als Wohnort äußerst interessant. Viele Handwerks-, sowie klein- und mittelständische Gewerbebetriebe haben sich hier angesiedelt und bieten mannigfaltige Arbeitsplätze. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung vereinfachen das Leben hier. Des Weiteren sind zwei Kindergärten (einer davon in Bankholzen), eine Grundschule in Weiler und eine Schule für Sonderpädagogik vorhanden. Eine rege Dorfgemeinschaft bietet ein vielfältiges kulturelles sowie auch sportliches Freizeitangebot. Außerdem ist Moos an das Höri-Bus-Netz angeschlossen.

Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Eingang und Carport



Foyer



Küche EG



Essen/Wohnen EG



Diele und Wohnen/Essen EG



Terrasse EG



Praxis EG



Praxis EG



Konferenzraum EG



Schlafzimmer mit Bad en suite OG



Zimmer OG



Schlafen OG



Schlafen OG



Zimmer OG



Schlafen OG



Tageslichtbad OG



Balkon OG



Treppenaufgang und Yoga-Raum UG



Wohnung UG rechts



Wohnung UG links

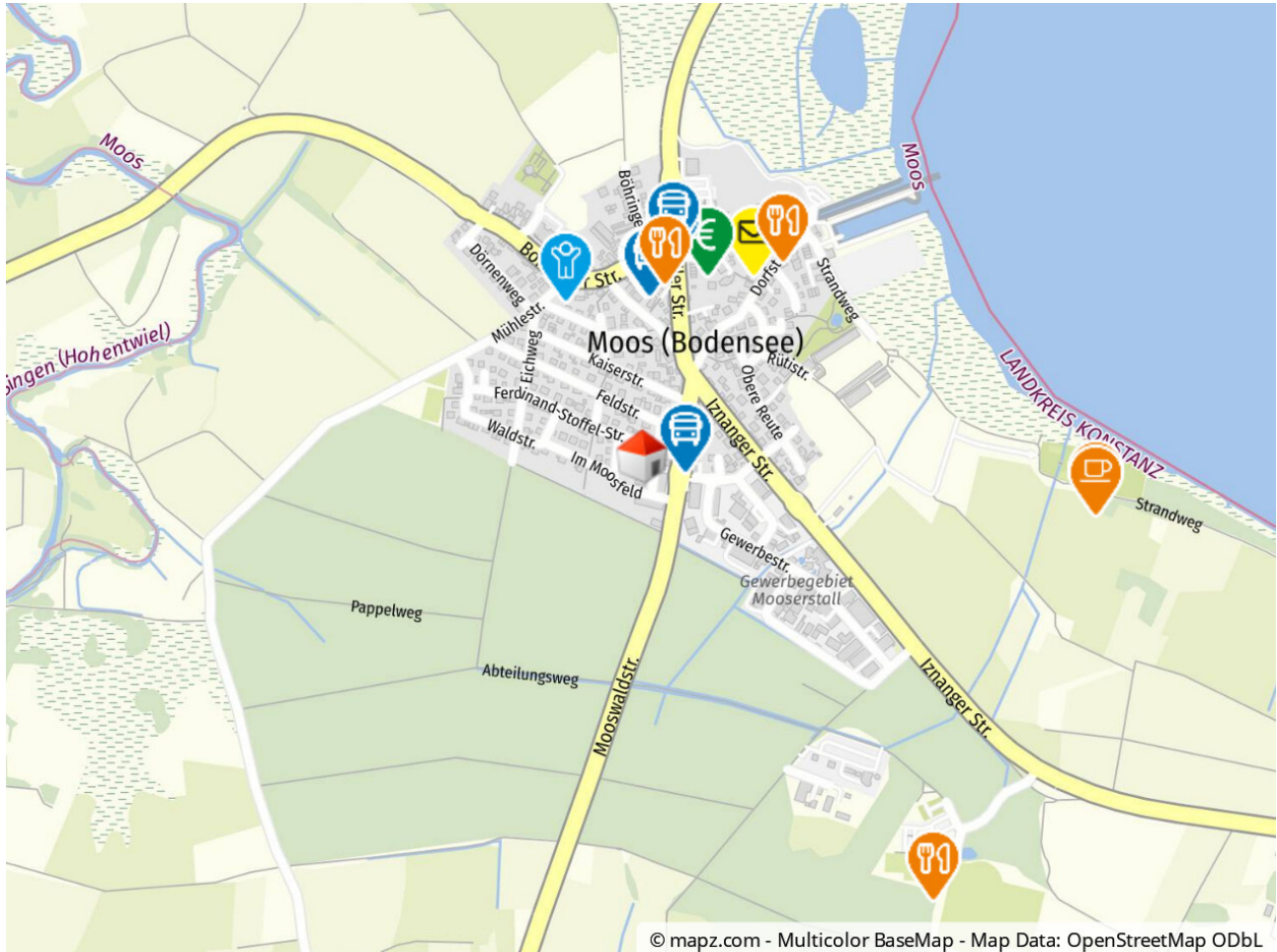


Ansicht

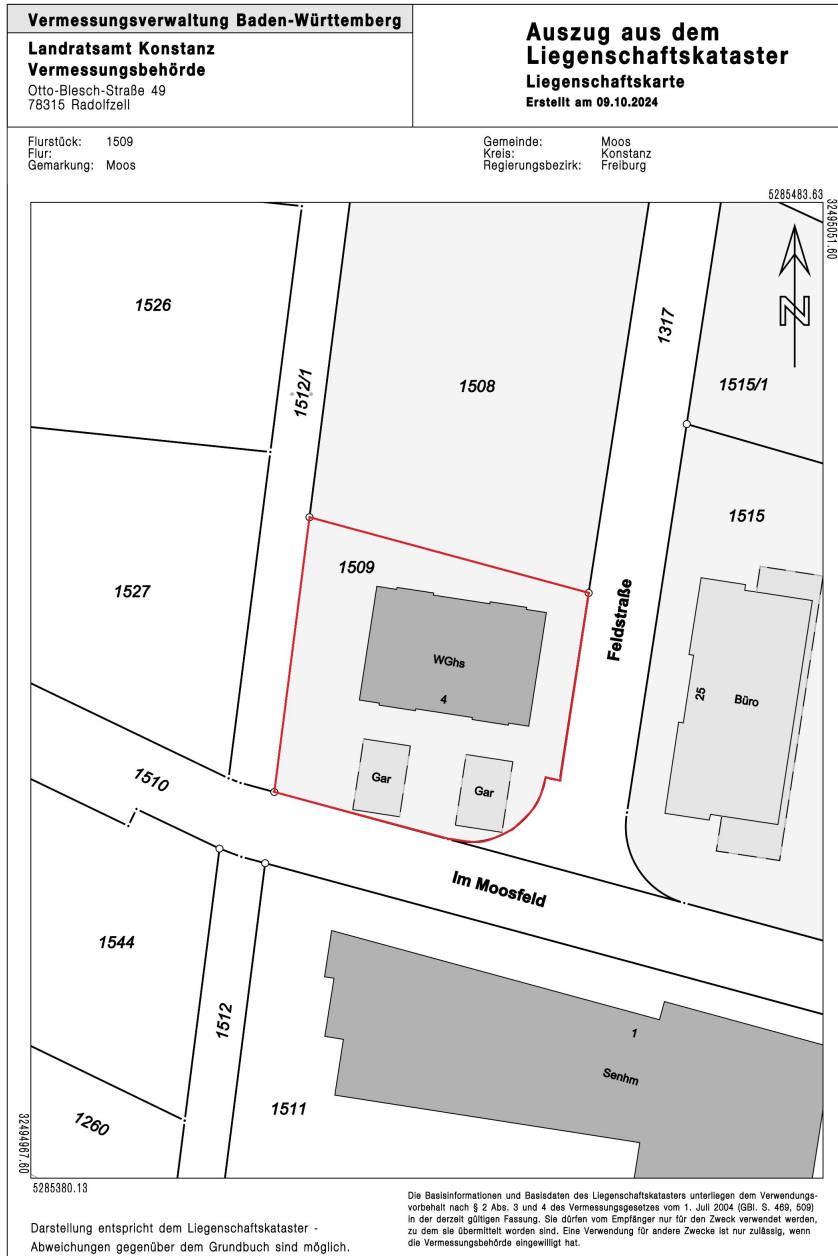


Luftaufnahme nah

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss OG



WOHN- UND BÜROGEBÄUDE IN MOOS

**BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE
BERECHNUNG DER BÜROFLÄCHE**

WOHNTRAKT	221,66 M2
DAVON NUTZFLÄCHE	10,83 M2
BÜROTRAKT	206,22 M2
BÜROTRAKT NUTZFLÄCHE	199,60 M2

**WOHNGEBÄUDE
UNTERGESCHOSS** **68,46 M2**

HOBBY	3,90 X 3,90	
	1,05 X 0,10	15,32 M2
ABSTELL	1,90 x 1,90	3,61 M2
STUDIO	3,90 X 5,90	23,01 M2
DIELE	1,90 X 2,00	
	1,90 X 2,00	7,60 M2
GAST	3,90 X 3,90	
	1,05 X 0,10	15,32 M2
DUSCHE	1,90 x 1,90	3,61 M2

**BÜROGEBÄUDE
UNTERGESCHOSS** **131,25 M2**

ARCHIV	5,70 X 7,80	44,46 M2
FLUR	5,70 X 1,00	
	1,00 X 0,10 X 2	7,50 M2
TECHNIK	5,70 X 1,90	10,83 M2
ABSTELL	1,90 X 1,90	3,61 M2
LAGER	3,90 X 3,90	
	1,05 X 0,10	15,32 M2
SOZIALRAUM	3,90 X 5,90	23,01 M2
DIELE	1,90 X 2,00	
	1,90 X 2,00	7,60 M2
WERKSTATT	3,90 X 3,90	
	1,05 X 0,10	15,32 M2
DUSCHE	1,90 x 1,90	3,61 M2

Wohnflächenberechnung



WOHNGEBÄUDE		
ERDGESCHOSS		79,71 M2
WOHNEN	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4	15,97 M2
ABSTELL	1,90 x 1,90	3,61 M2
DIELE	2,00 X 1,90 1,00 X 4,10 1,90 X 0,10 X 2 2,00 X 1,90	12,08 M2
KÜCHE	3,90 X 4,10 1,90 X 0,10 X 2	16,37 M2
ESSEN	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4	15,97 M2
DUSCHE	1,90 X 1,90	3,61 M2
TERRASSE	2,00 X 12,10 / 2	12,10 M2
BÜROGEBÄUDE		
ERDGESCHOSS		147,72 M2
KONFERENZ	5,70 X 8,00 1,90 X 0,10 X 2	45,98 M2
FOYER	5,70 X 3,10 0,975 X 0,90 X 2 1,90 X 0,10 X 2	19,81 M2
COPY	1,90 x 1,90	3,61 M2
BÜRO	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4	15,97 M2
DIELE	2,00 X 1,90 1,00 X 4,10 2,00 X 1,90	11,70 M2
KÜCHE	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4	15,97 M2
DAMEN WC	1,90 x 1,90	3,61 M2
BÜRO	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4	15,97 M2
TERRASSE	2,00 X 12,10 / 2 1,00 X 6,00 / 2	12,10 M2 3,00 M2
WOHNGEBÄUDE		
OBERGESCHOSS		73,49 M2
ZIMMER	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4	15,97 M2
ABSTELL	1,90 x 1,90	3,61 M2
GALERIE	2,00 X 1,90 1,00 X 4,10 2,00 X 1,90	11,70 M2
ZIMMER	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4	15,97 M2
ZIMMER	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4	15,97 M2
DUSCHE	1,90 X 1,90	3,61 M2
BALKON	1,10 X 12,10 / 2	6,66 M2

Wohnflächenberechnung



BÜROGEBÄUDE			
OBERGESCHOSS			129,85 M2
SEMINAR	5,70 X 4,00 1,80 X 0,10 X 2 1,90 X 0,10 X 3 5,90 X 1,00 / 2		26,68 M2
SEMINAR	5,70 X 4,00 1,80 X 0,10 X 2 1,90 X 0,10 X 3		26,68 M2
BALKON	6,00 X 1,00 / 2		3,00 M2
COPY	1,90 x 1,90		3,61 M2
BÜRO	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4		15,97 M2
DIELE	2,00 X 1,90 1,00 X 4,10 2,00 X 1,90		11,70 M2
BÜRO	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4		15,97 M2
BÜRO	3,90 X 3,90 1,90 X 0,10 X 4		15,97 M2
HERREN WC	1,90 x 1,90		3,61 M2
BALKON	1,10 X 12,10 / 2		6,66 M2
CARPORT	6 STELLPLÄTZE INSGESAMT 9 STELLPLÄTZE	4,00 X 7,60 X 2	60,8 M2
UMBAUTER RAUM			2309,32 M3
UG TEIL	18,90 X 1,45 X 12,70		348,04 M3
UG EG OG	18,90 X 7,70 X 12,50		1780,63 M3
DACH	1,76 / 6 X 12,50 X (2 X 18,30 + 6,36) 0,10 X 18,50 X 12,50		157,52 M3 23,13 M3

GAIENHOFEN, 26.05.2014

BUCHER-BEHÖLZ FREIER ARCHITEKT BDA 78343 GAIENHOFEN
HORNSTÄDERSTRASSE 33 TELEFON 07735/93040 FAX 8727

Wohnflächenberechnung



BUCHER-BEHOLZ FREIER ARCHITEKT BDA
78343 GAIENHOFEN HORNSTAADERSTRASSE 33 FON 07735/93040 FAX 07735/8727

**BERECHNUNG DES CARPORTS, DER MÜLLAUFBEWAHRUNG UND DES FAHRRADABST
FÜR DAS BAUVORHABEN ENGELMANN IN MOOS**

NUTZFLÄCHE GESAMT				=	72,36 M2
CARPORT 1	4,80	X	4,00	=	19,20 M2
CARPORT 2	4,80	X	4,00	=	19,20 M2
MÜLL 1 - PRIVAT	2,40	X	4,00	=	9,60 M2
MÜLL 2 - GEWERBLICH	2,40	X	4,00	=	9,60 M2
FAHRRADABSTELLPLATZ 1	4,10	X	1,80	=	7,38 M2
FAHRRADABSTELLPLATZ 2	4,10	X	1,80	=	7,38 M2
UMBAUTER RAUM GESAMT				=	219,22 M3
CARPORT 1	5,00	X	4,00	X	2,95 = 59,00 M3
CARPORT 2	5,00	X	4,00	X	2,95 = 59,00 M3
MÜLL 1 - PRIVAT	2,60	X	4,00	X	2,95 = 30,68 M3
MÜLL 2 - PRIVAT	2,60	X	4,00	X	2,95 = 30,68 M3
FAHRRADABSTELLPLATZ 1	4,10	X	1,80	X	2,70 = 19,93 M3
FAHRRADABSTELLPLATZ 2	4,10	X	1,80	X	2,70 = 19,93 M3

GAIENHOFEN 06.10.2017


BUCHER-BEHOLZ FREIER ARCHITEKT BDA 78343 GAIENHOFEN
HORNSTAADERSTRASSE 33 TELEFON 07735/93040 FAX 8727

Berechnung

Energieausweis

Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m ² ·a)
A+	22,30
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	



Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

E-Mail: info@anfrage.immobilienarnold.de
Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.