

***Beste Lage für Ihr Gewerbe und zum Leben!***

***38685 Langelsheim***



***Vermietung oder Eigennutzung – alles ist möglich!***

***Lage:***

Das hier angebotene Wohnhaus mit großem Ladengeschäft im Erdgeschoss liegt sehr zentral an einer gut frequentierten, gepflasterten Durchgangsstraße mitten im Zentrum der Stadt Langelsheim. Eine einladende Umgebung für die gewerbliche Nutzung und auch zum Wohnen mit allen Annehmlichkeiten in fußläufiger Nähe.

***Baujahr:***

Das ursprüngliche Baujahr des Fachwerk-Gebäudes wird auf 1870 geschätzt. Ein Gutachten aus dem Jahr 2024 ermittelt als fiktives Baujahr 1990. Es wurde von Beginn an als Wohnhaus mit Geschäftsbetrieb genutzt und den jeweiligen Anforderungen entsprechend mehrfach umgebaut und erweitert. Aus der Traditions-Bäckerei mit angegliederter Backstube und kleinem Ladengeschäft wurde im Laufe der Jahre ein großer Verkaufsraum mit gemütlichem, offenem Café-Bereich. Der bereits großzügige Wohnraum in der oberen Etage wurde mit einem lichten Wintergarten nochmals angenehm erweitert. Die Fassade wurde ca. im Jahr 2018 vollständig saniert.

***Grundstück:***

Auf dem 474 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes eine gepflasterte Hoffläche mit ausreichend Stellplätzen sowie eine massive Doppelgarage. Eine weitere Garage einfacher Bauweise steht auf einem separaten Grundstück, das 33 m<sup>2</sup> misst.

***Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben):***

Insgesamt stehen im Erd- und Obergeschoss 343 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung; zuzüglich diverse Räume im zu Wohnzwecken größtenteils ausgebauten Dachboden.

Erdgeschoss – 188 m<sup>2</sup> Nutzfläche - offener Verkaufsraum mit Sitzplätzen / Café (ca. 85 m<sup>2</sup>) – Sozialraum – Hauswirtschaftsraum – Küche – Personal- und Kunden-WCs – diverse Neben- / Lagerräume

Obergeschoss – 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 5 Zimmer – beheizbarer Wintergarten – Küche – Schrank- / Ankleideraum – Badezimmer – Gäste-WC - Flur

### **Objektbeschreibung:**

Die Gewerberäume im Erdgeschoss sind kundenfreundlich und einladend ebenerdig vom vorbeiführenden Gehweg durch große Glas-Schiebetüren begehbar und – praktisch bei Waren-Anlieferung – auch über zwei Zugänge auf der Rückseite des Gebäudes. Über einen dritten, rückseitigen Eingang sind bei Bedarf die Wohnräume im Obergeschoss separat zugänglich. Aufgrund diverser Umbauten befinden sich hier überwiegend sehr großzügige Räumlichkeiten, die mit dem Wintergarten und einem wahrhaft beeindruckenden Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Rundbadewanne ein besonderes Wohnerlebnis bieten. Abgehend von einem Zimmer führt eine feste Treppe auf den überwiegend ausgebauten Dachboden.

### **Heizung / Technik:**

Gas-Zentralheizung (Brennwert-Technik; Baujahr 2005), Warmwasser elektrisch  
Wert gemäß Energiebedarfsausweis vom 18.10.2024: 295,6 kWh / (m<sup>2</sup>\*a), H

### **Bemerkungen:**

Mit der enormen Gewerbe- und Wohnfläche sowie den rückseitigen Parkmöglichkeiten ist dieses Objekt in dieser absolut zentralen Lage sowohl als Anlageobjekt als auch für die Eigennutzung sehr interessant. Im oberen Geschoss großzügig Wohnen und das Erdgeschoss geschäftlich nutzen als Café mit Ladengeschäft (wie zuletzt), sonstiger Gastro-Betrieb oder „Kiosk“, als Verkaufs- / Ausstellungsraum, Praxis (Kosmetik, Gesundheitswesen...), Büro (Versicherung, Beratung, Schulung...), u.v.m.. Gern zeigen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich.

***Kaufpreis: 189.000 € VB***

*Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 3,00 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 3,57 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.*

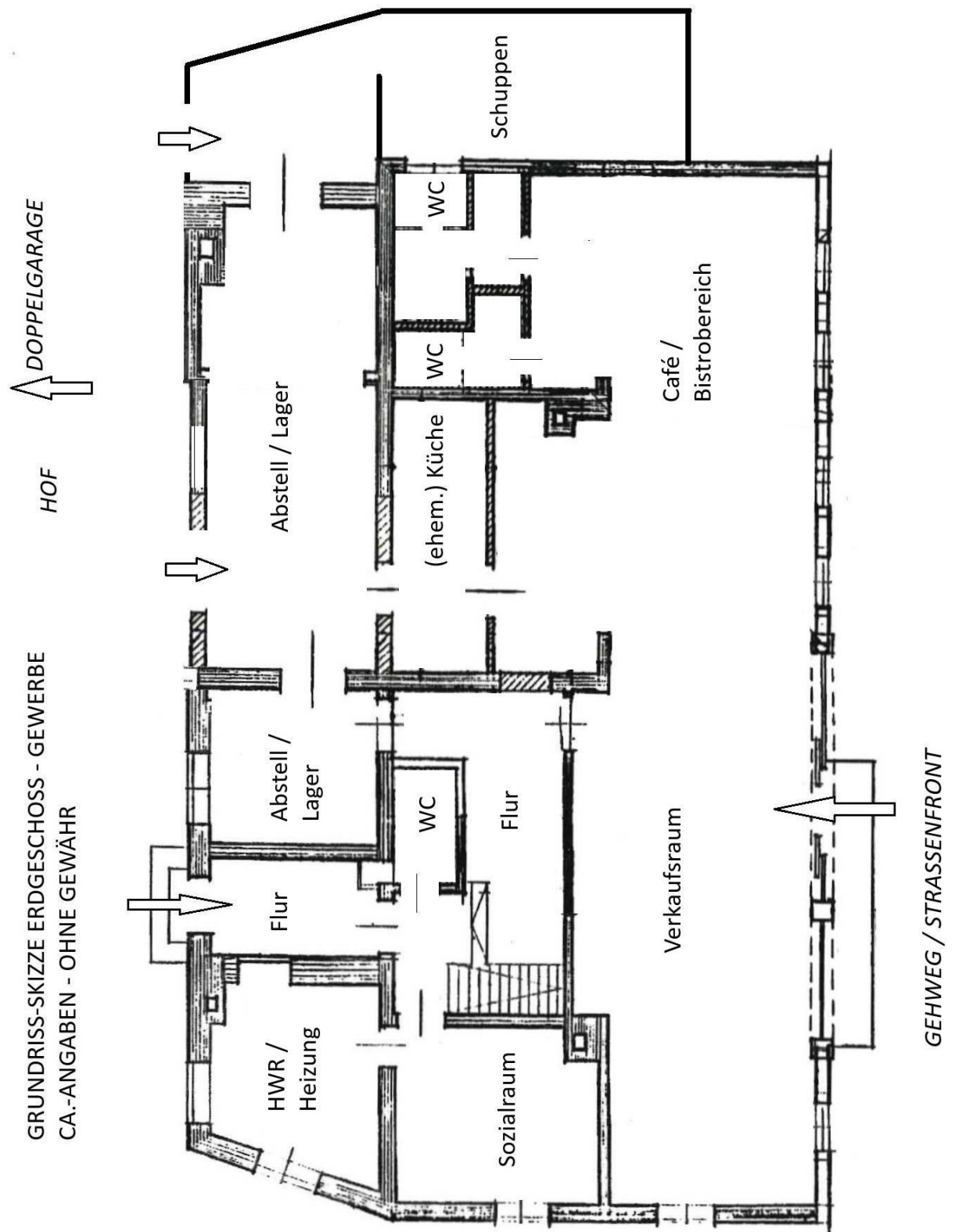
[www.bruenniger-hauk.de](http://www.bruenniger-hauk.de)

*Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.*









GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS - WOHNUNG  
CA.-ANGABEN - OHNE GEWÄHR

