

Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Gondelsheim!



Allgemein:

Objektnr. extern:	12054	Stand vom:	06.10.2026
Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Sonstige (sonstige)	Baujahr:	1935
Ort:	75053 Gondelsheim	Wohnfläche:	280,09 m²
Vermietbare Fläche:	529,09 m²	Grundstücksfläche:	686,00 m²
Gesamtfläche:	529,09 m²	Anzahl Zimmer:	8,0
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	3,0
Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig		

Preise:

Kaufpreis:	380.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	(inkl. MwSt.)		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2036-04-07
Ausstelldatum:	2026-04-07	Jahrgang:	2014
Baujahr Heizung:	1935	Wertklasse:	H
Befuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	255,70 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Firma:	S-Immobilien Kraichgau GmbH	Name:	Nico Gerold
Position:	Immobilienmakler	Straße:	Engelsberg 6-8
Ort:	75015 Bretten	Telefon:	497251773984
Faxnummer:	07251 77-3999	E-Mail:	bretten@s-immo-kraichgau.de
www:	www.s-immo-kraichgau.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Gewerbeobjekt in Gondelsheim, errichtet ca. 1935 auf einem ca. 686 m² großen Grundstück. Die Immobilie bietet eine interessante Kombination aus großzügiger Gewerbefläche und umfangreicher Wohnfläche – ideal für Kapitalanleger, Gewerbetreibende, Eigennutzer oder handwerklich versierte Käufer.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 249 m² große Gewerbeeinheit mit großzügiger, zusammenhängender Nutzfläche. Die Räumlichkeiten eignen sich unter anderem für Handwerksbetriebe, Werkstatt, Schreinerei, Lager oder weitere gewerbliche Nutzungen.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen derzeit ca. 280 m² Wohnfläche zur Verfügung, die sich auf ein bis zwei Wohneinheiten verteilen. Aufgrund der großzügigen Flächen und vorhandenen Raumstruktur besteht grundsätzlich Potenzial zur Schaffung weiterer Wohneinheiten. Ein Wintergarten und ein Balkon ergänzen das Wohnangebot.

Das ca. 686 m² große Grundstück verfügt zudem über Garage, Hofbereich und Garten.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch attraktive Möglichkeiten zur individuellen Aufwertung und Weiterentwicklung. Teilweise wurden bereits Maßnahmen durchgeführt, unter anderem eine Baderneuerung sowie der Austausch einzelner Fenster. 2025 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.

Besonders interessant für Kapitalanleger und Gewerbetreibende: Die Kombination aus Gewerbe- und Wohnflächen ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – beispielsweise Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Vermietung, Eigennutzung oder die Aufteilung und anschließende Vermietung mehrerer Einheiten.

Gerne können Sie die Finanzierungsberater der Sparkasse Kraichgau unter www.sparkasse-kraichgau.de/baufinanzierung kontaktieren. Denn es gibt Wünsche, die dulden keinen Aufschub.

Dieses Exposé ist teilweise unter Nutzung von KI-gestützten Anwendungen entstanden.

Lage:

Gondelsheim ist eine ruhige Kleinstadt im Landkreis Karlsruhe mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Immobilie liegt ca. 1,1 km nordöstlich des Ortszentrums.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der Bahnhof Gondelsheim (Baden) ist ca. 500 m entfernt und eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Metzgerei, Wochenmarkt sowie Kindergarten, Schulen, Ärzte und Apotheke sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Möglichkeiten für Gastronomie, Sport, Vereine und Naherholung.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen, guter Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur.

Ausstattung:

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- mehrere Bäder
- Wintergarten
- 2 Balkone
- Garage

Folgende Maßnahmen wurden vorgenommen:

- Erneuerung einzelner Fenster
- Baderneuerung
- 2025 Einbau einer neuen Gasheizung

Sonstiges:

Für weitere Informationen sowie ein ausführliches Exposé kontaktieren Sie bitte den Anbieter.

Die Angaben im Exposé beziehen sich auf die Informationen des Auftraggebers. Eine Gewähr für die vollständige Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die Abbildungen sind nicht maßstäblich und dienen der Illustration. Bei Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Angaben vom Eigentümer oder Rohbaumaße. Das dargestellte Mobiliar ist nur ein beispielhafter Einrichtungsvorschlag.

Bilder

Eingang zu Haus und Gewerbeeinheit



Eingang zu Haus und Gewerbeeinheit



Zufahrt



Rückansicht



Hof



Garage



Balkon



Wintergarten



Wohnzimmer



Raum im DG



Raum im DG



Raum im DG



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit

