





Objektnummer 2838

Gundelfingen - Gundelfingen - ca. 385 qm freiwerdendes Wohn-/ und Geschäftshaus inkl. Doppelgarage

Eckdaten

Kaufpreis	***969.000,00 €***
Hausgeld	***641,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrw dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrags stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer z Maklergebühr dar. inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***135,0 m²***
Grundstücksfläche	***595,0 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Schlafzimmer	***3,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Anzahl Gewerbeeinheiten	***1,0***
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl der Wohneinheiten	***1,0***
Baujahr	***1988***
Zustand	***Gepflegt***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas, Solar***
Stellplatzart	***Garage,***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***02.05.2036***
Energiekennwert	***150,60 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieeffizienzklasse	***E***
Baujahr	***2010***

Objektbeschreibung

Lage

Standort entscheidet – und dieser Standort überzeugt.
Gundelfingen grenzt unmittelbar an Freiburg im Breisgau und gehört zu den wirtschaftlich attraktivsten Umlandgemeinden der Region. Die Nähe zur Universitätsstadt, zu Forschung, Mittelstand und internationaler Infrastruktur schafft nachhaltige Nachfrage nach gemischt genutzten Immobilien.
Die Industriestraße liegt im etablierten Gewerbegebiet mit funktionierendem Unternehmensumfeld. Kurze Wege zu Dienstleistern, Handwerksbetrieben und regionalen Partnern erleichtern den Betriebsalltag.
Optimale Erreichbarkeit:
• Schnelle Anbindung an die B3
• Direkter Zugang zur A5 (Karlsruhe / Basel)
• S-Bahn-Anschluss Richtung Freiburg und Denzlingen
• Gute Busverbindungen
Für Unternehmer bedeutet das: Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und logistische Effizienz.
Für Bewohner: Freiburg-Nähe bei gleichzeitig ruhiger Gewerbelage.

Objektbeschreibung

Arbeiten unten. Wohnen oben. Leben ohne Pendeln.

In direkter Nähe zu Freiburg bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine seltene Kombination aus unternehmerischer Freiheit und privatem Wohnkomfort. Ideal für Selbstständige, Unternehmer oder Betriebe, die kurze Wege schätzen und Eigentum als strategische Basis nutzen möchten.

Das 1988 massiv errichtete Gebäude steht auf einem 595 m² großen Grundstück im etablierten Gewerbegebiet von Gundelfingen. Die Substanz ist gepflegt, die Nutzung flexibel – und das Entwicklungspotenzial klar erkennbar.

Ca. 249,84 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss
.
Ca. 134,35 m² großzügige Wohnung im Obergeschoss

.

Der gewerbliche Bereich ist sofort verfügbar und frei von Mietverhältnissen – perfekt für Lager, Versand, Handwerk oder Produktion. Keine Abhängigkeit von Mietern, keine Wartezeit, volle unternehmerische Kontrolle.

Die Wohnung im Obergeschoss wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und wird spätestens 6 Monate nach Verkauf frei. Damit eröffnen sich Ihnen zwei Optionen:

Eigennutzung und Wohnen am Unternehmensstandort

Vermietung als stabile Zusatzeinnahme

Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen ist im Raum Freiburg stark nachgefragt – vergleichbare Objekte sind selten am Markt.

Ausstattung

Wohnung (OG)
• Ca. 134,35 m² Wohnfläche
• Großzügiger Grundriss
• Holzfenster mit Isolierverglasung
• Marmorfliesen
• Gaszentralheizung (Baujahr 2010)
• Solarthermie-Unterstützung
Außenbereich
• Doppelgarage
• Vier Außenstellplätze
• Ebenes, gut nutzbares Grundstück
• Gepflegte Außenanlagen

Gewerbeeinheit (EG)
• Ebenerdige Andienung
• Robuster Betonboden
• Installierte Heizung (Baujahr 2010)
• Flexible Nutzung als Lager-, Produktions- oder Versandfläche
• Klare, funktionale Struktur mit guten Rangiermöglichkeiten

Sonstiges

WARUM DIESES OBJEKT?

Kombination aus Vermögensaufbau und Standortstrategie
Keine Mietbindung im Gewerbebereich

Freiburg-Nähe mit Wertstabilität

Seltene Mischnutzung im gefragten Marktumfeld

Flexibilität für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Gebäude. Sie ist ein unternehmerischer Standort mit Wohnqualität – und eine nachhaltige Investition im wirtschaftsstarken Raum Freiburg.

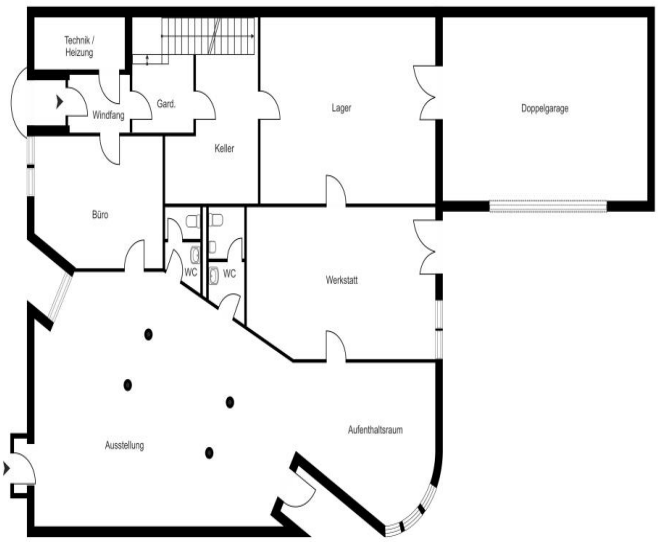




Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net







Erdgeschoss