



Objektnummer 2839

Gundelfingen - Attraktives Gewerbe im EG, frei! Und gemütliche Wohnung im OG, inkl. Doppelgarage

Eckdaten

Kaufpreis
Hausgeld
Provision
Courtagehinweis

969.000,00 €

641,00 €

3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrag) stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zuzüglich Maklergebühr dar. inkl. MwSt.

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

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

Energieausweis ist in Bearbeitung

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.

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

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.

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Ausstattung

Gewerbeeinheit (EG)

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

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**

Sonstiges

WARUM DIESES OBJEKT?

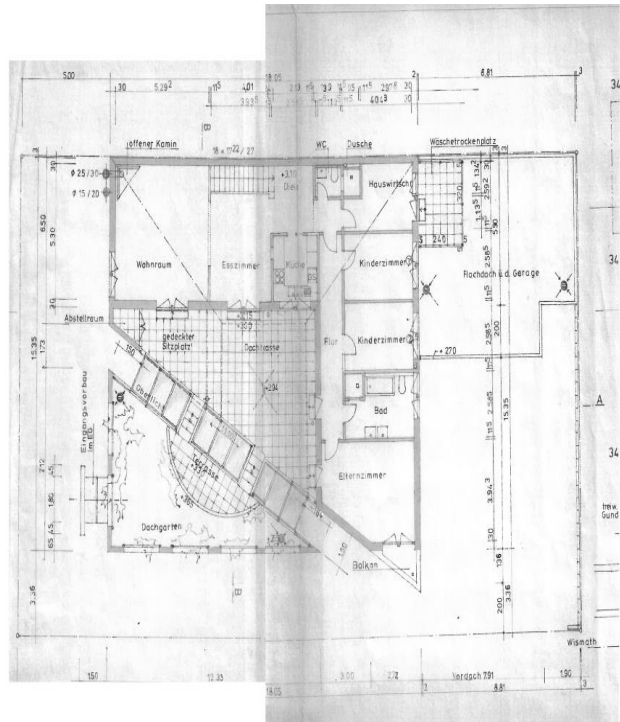
Kombination aus Vermögensaufbau und Standortstrategie
Keine Mietbindung im Gewerbebereich

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.



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

