



Objektnummer 2838

## **Gundelfingen - Gundelfingen - ca. 385 qm freiwerdendes Wohn-/ und Geschäftshaus 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](mailto:info@immobilien-sauer.de)



# Wir leben unsere Leidenschaft

<b>Wohnfläche</b>	<b>135,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>595,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas, Solar</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage,</b>

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.05.2036</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>150,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>

## 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](mailto: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 m<sup>2</sup> großen Grundstück im etablierten Gewerbegebiet von Gundelfingen. Die Substanz ist gepflegt, die Nutzung flexibel – und das Entwicklungspotenzial klar erkennbar.*

*Ca. 249,84 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoss*

*Ca. 134,35 m<sup>2</sup> 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](mailto:info@immobilien-sauer.de)



## **Ausstattung**

### **Wohnung (OG)**

- **Ca. 134,35 m<sup>2</sup> 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?**

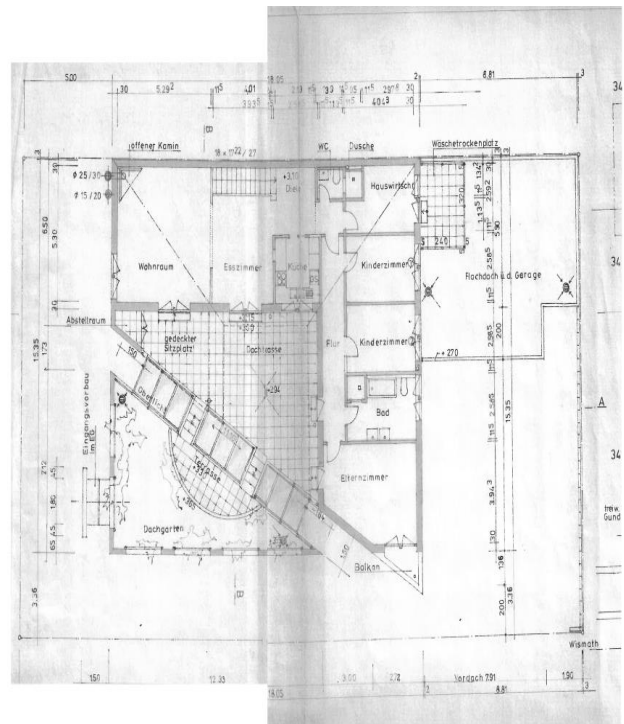
**Kombination aus Vermögensaufbau und Standortstrategie**  
**Keine Mietbindung im Gewerbebereich**

**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.**



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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)

