



**N&N
Immobilien e.K.**



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	VKO-FR-CM-GW
Lage	Freiburg - Haslach
Typ	Gewerbe
Stockwerk	-
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	großzügige Lagerfläche mit Werkstatt
Nutzfläche	ca. 1250 qm
Grundstück	ca. 4133 qm
Baujahr	1950
Preis	1.800.000 €
Preis / m²	435,52 € / m ²
Provision	2,975 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.

Beschreibung Auf dem Grundstück sind mehrere Hallengebäude und überdachte Unterstellflächen vorhanden. Das rückwärtige Gebäude wurde als Abstellplatz für Fahrzeuge und als Werkstatt genutzt. In dem Hallengebäude sind zweiflügelige Holztore vorhanden.

Die Umfassungswände sind Betonstützen, die Ausfachung ist überwiegend massiv (Betonteile und Kalksandstein- Mauerwerk), die Fenster sind einfach verglast, und das Dach ist eine Betonbinderkonstruktion mit Wellzementplatteneindeckung.

An dem Gebäuderiegel sind weitere massive Hallengebäude angebaut. Zum Teil sind diese auch zweigeschossig. Das Obergeschoss ist über eine einfache Holzterasse zu erreichen, welches auch zurzeit als Lagerfläche genutzt wird.

Alle Gebäude sind auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen erstellt worden. Eine Warmluftheizung (u.a. Kamin) und ein Elektroverteilerkasten wurden in einem Gebäude (Werkstatt) erneuert. Der Hallenboden und die Freiflächen sind betoniert.

Insgesamt ist die Gewerberaumfläche inkl. 200 qm im Obergeschoss, ca. 1.250 qm groß. Ein Grundriss für das jeweilige Gebäude liegt uns leider nicht vor.

Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet und ist an alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen (Wasser, Abwasser, Gas und Strom). Die Oberflächenbeschaffenheit ist eben und zur Straße hin schmaler.

Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,6 (bebaute Fläche im Verhältnis zu gesamten

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundstücksfläche) und eine GFZ von 1,2 (Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche) vor.

B-Plan: "Krummacker-Nord" vom 01.11.2003

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Gebäudehöhe: max 10 m

Überbaubare Grundstücksfläche: ca. 2480 m²

Mögliche Geschossfläche: ca. 4960 m²

Grundstücksgröße: ca. 4133 m²

„kein Energieausweis vorhanden" (in Vorbereitung)

Die zulässige bauliche Nutzung ist nicht ausgeschöpft. Die aktuelle geringe Ausnutzung der Grundstücksfläche bietet sich daher zur weiteren Entwicklung an. Eine Bebaubarkeit richtet sich nach dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Baugebiet „Krummacker-Nord“.

Kurzum: Das Gewerbeobjekt und das Grundstück bedürfen einer gründlichen Sanierung bzw. Pflege. Die Gebäude haben ein großes Potential für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Die Vorzüge dieses Kaufangebotes sind vor allem in der Grundstücksgröße und in der verkehrsgünstigen Lage zu sehen.

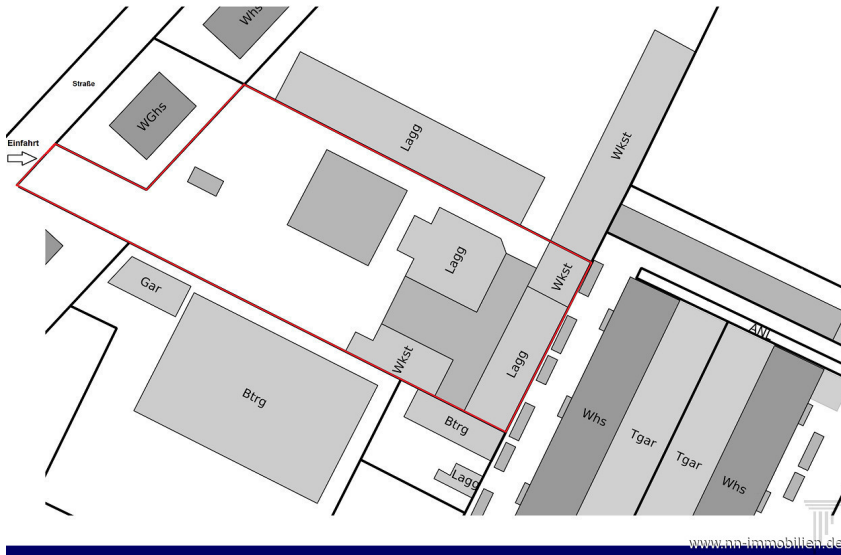
Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch Vereinbarung in Textform auf der Basis des Exposés und seinen Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist nach notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Weitere interessante Miet- & Kaufangebote unter, www.nn-immobilien.de

Lage	<p>Die Gewerbefläche liegt ca. 4 km südwestlich vom Stadtzentrum von Freiburg, im Stadtteil Haslach. Die Liegenschaft befindet sich in einem Gewerbegebiet. Direkt an das Grundstück grenzen neuere Wohnbebauungen an.</p> <p>Entlang der verkehrsberuhigten Straße (Sackgasse mit einer Wendeplatte) mit beidseitigen Gehwegen steht einseitig eine eingeschränkte Anzahl öffentlicher Parkflächen zur Verfügung.</p> <p>Das Grundstück ist verkehrstechnisch günstig gelegen, mit der Matsuyamaallee über die Zufahrt Freiburg Süd an die Bundesautobahn 5 und über die Besanconallee an den Autobahnzubringer Freiburg Mitte angeschlossen.</p> <p>Dieses Gebiet bietet eine gute Lage. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im mittelbaren Umfeld. Die nächste Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle sind in wenigen Minuten zu erreichen.</p>
-------------	---

Grundrisse: Lageplan - Skizze



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.