

**Kebap- und Imbissbetreiber aufgepasst !
Wohn- und Geschäftshaus mit gutlaufendem Kebap-/Pizza
Imbissrestaurant – nach Absprache Verfügbar**



Lage:

zentrale Lage in Eichstetten

Hauptstraße 42

Das Haus befindet sich mitten im Ort, zentral in Eichstetten.

Objektart:

Wohn- und Geschäftshaus

1 x Gewerbeinheit (Kebap-/ Pizzaimbiss)

2 x Wohnungen

3 x Carport

Grundstück:

ca. 442 m²

Baujahr:

ca. 1960

Flächen:

EG Imbiss: ca. 142 m² Nutzfläche

Wohnung 1. OG: ca. 105 m² (85 m² reine Wohnfläche + 41 m² Dachterrasse)

Wohnung DG: ca. 77 m² (63 m² reine Wohnfläche + 28 m² Dachterrasse)

Gesamtfläche: ca. 324 m² Wohn- und Nutzfläche

Stellplätze: 3 x Carport (einer davon als Lagerverschlag genutzt)

Keller: ja, vollunterkellert, ca. 100 m²

Speicher: ca. 43 m²

Mietsituation: vollvermietet (siehe Beschreibung)

Miethöhe: 3.045,- €/ kalt pro Monat = 36.540,- €/ kalt pro Jahr

Heizung: Strom

Besonderheiten: - sehr gute Lage für Imbiss / Restaurant

Kaufpreis: **nur Euro 785.000,-**

Provision: **nein**

Diese Immobilie wird provisionsfrei angeboten !

Onlineexposé:

<https://kesslerimmobilien.de/immobilien/eichstetten>

Gerne können Sie diese Liegenschaft online Bekannten zeigen. Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie oder scannen Sie nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



Ihr Ansprechpartner:



Tobias Kessler

Telefon:

0761-211 97 79

Email:

tobias.kessler@kesslerimmobilien.de

**weitere Angebote
finden Sie unter:**

www.kesslerimmobilien.de

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.
Vorkenntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zentral gelegen in Eichstetten.

Da das Haus "in einer kleinen Kurve" an der sog. Kaiserstuhlstraße (Ihringen, Wasenweiler, Bötzingen, Eichstetten, Bahlingen, Endingen) liegt ist die

Lage ideal für einen Kebap-/ Imbiss-/ Restaurantbetrieb.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gut laufender Kebap-/ Pizzaimbiss. Der derzeitige Pächter plant aus gesundheitlichen Gründen aufzuhören. Somit könnte das Geschäft vom Käufer übernommen werden.

Sofern Sie es vermieten möchten, wären Nachmieter bereits vorhanden. Die ehemaligen Mitarbeiter würden das Geschäft gerne übernehmen und sind flexibel, was die neue Mietvertragslaufzeit angeht.

Gerne 10 Jahre. Der derzeit bestehende 10 Jahresmietvertrag läuft noch bis zum 31.08.2029.

Der Kebap-/ Pizzaimbiss könnte auch als Restaurant erweitert werden. Insgesamt verfügt das ehemalige Ladengeschäft über ca. 142 m² Fläche im Erdgeschoss.

Der Mieter mieten den Kebap-/ Pizza Imbiss seit dem 15.08.2019. Es wurde noch nie eine Miete unpünktlich bezahlt.

Der sehr gute Mieter im Erdgeschoss bezahlt derzeit 1.540,- €/kalt pro Monat zzgl. 40,- €/Carport = 1.580,- €/kalt pro Monat zzgl. MwSt. = 18.960,- €/kalt pro Jahr zzgl. MwSt.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein 3 Zi. Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche (inkl.

Dachterrassenanteil).

Diese verfügt über einen Flur, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, das Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Fenster sowie die Wohnküche mit Zugang zur ca. 40 m² großen Dachterrasse.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2019 an einen jungen Mann vermietet.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 795,- €/ kalt pro Monat zzgl. 30,- €/Carport = 825,- €/kalt pro Monat = 9.900,- €/ kalt pro Jahr.

Im Dachgeschoss befindet sich eine 2 Zimmerwohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche (inkl. Dachterrassenanteil). Diese verfügt über den Flur, ein Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster, die Küche sowie das helle und geräumige Wohnzimmer. Zur Dachgeschosswohnung gehört eine Teilnutzung der Dachterrasse mit ca. 28 m².

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2025 an eine junge, nette Dame vermietet.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 610,- €/ kalt pro Monat zzgl. 30,- €/Carport = 640,- €/kalt pro Monat =7.680,- €/ kalt pro Jahr.

Zum Haus gehören insgesamt 3 PKW Carportplätze, wovon einer derzeit als „Lager“ umgenutzt wurde.

Das Haus ist vollunterkellert.

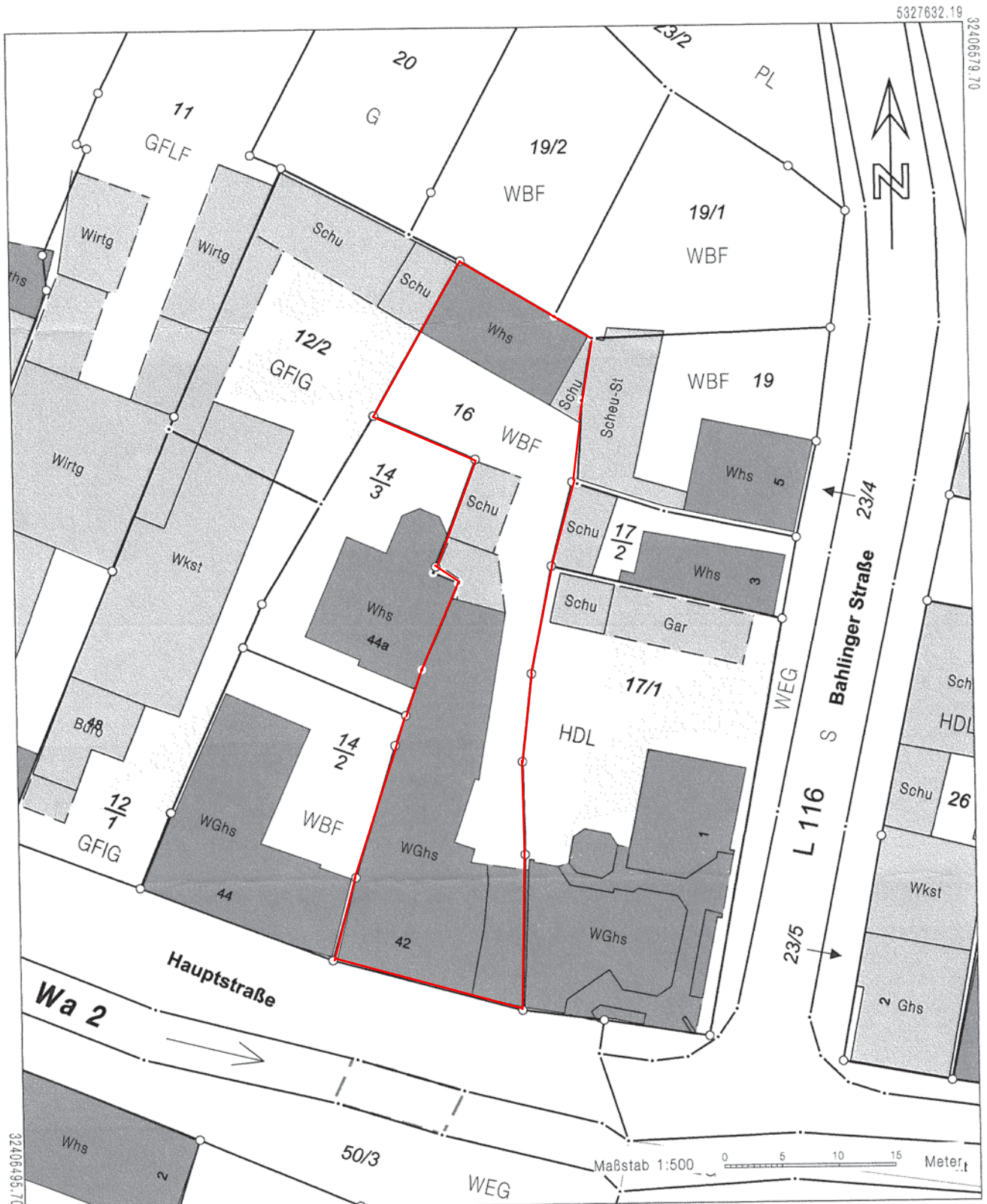
Die aktuelle Jahreskaltmiete des Hauses beträgt 3.045,- €/ kalt pro Monat = 36.540,- €/ kalt pro Jahr.

Sämtliche Mietverträge sind Staffelmietverträge.



Flurstück: 16
Flur:
Gemarkung: Eichstetten

Gemeinde: Eichstetten
Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald
Regierungsbezirk: Freiburg

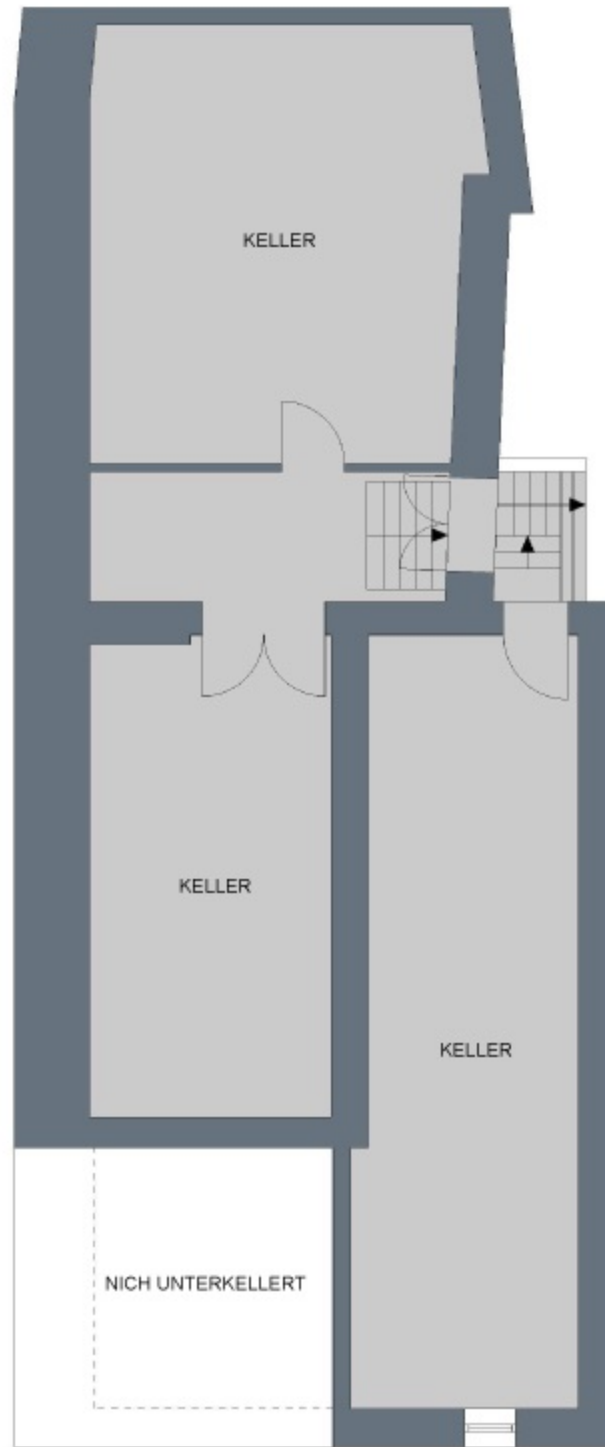


5327528.69

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

KELLERGEHOSS



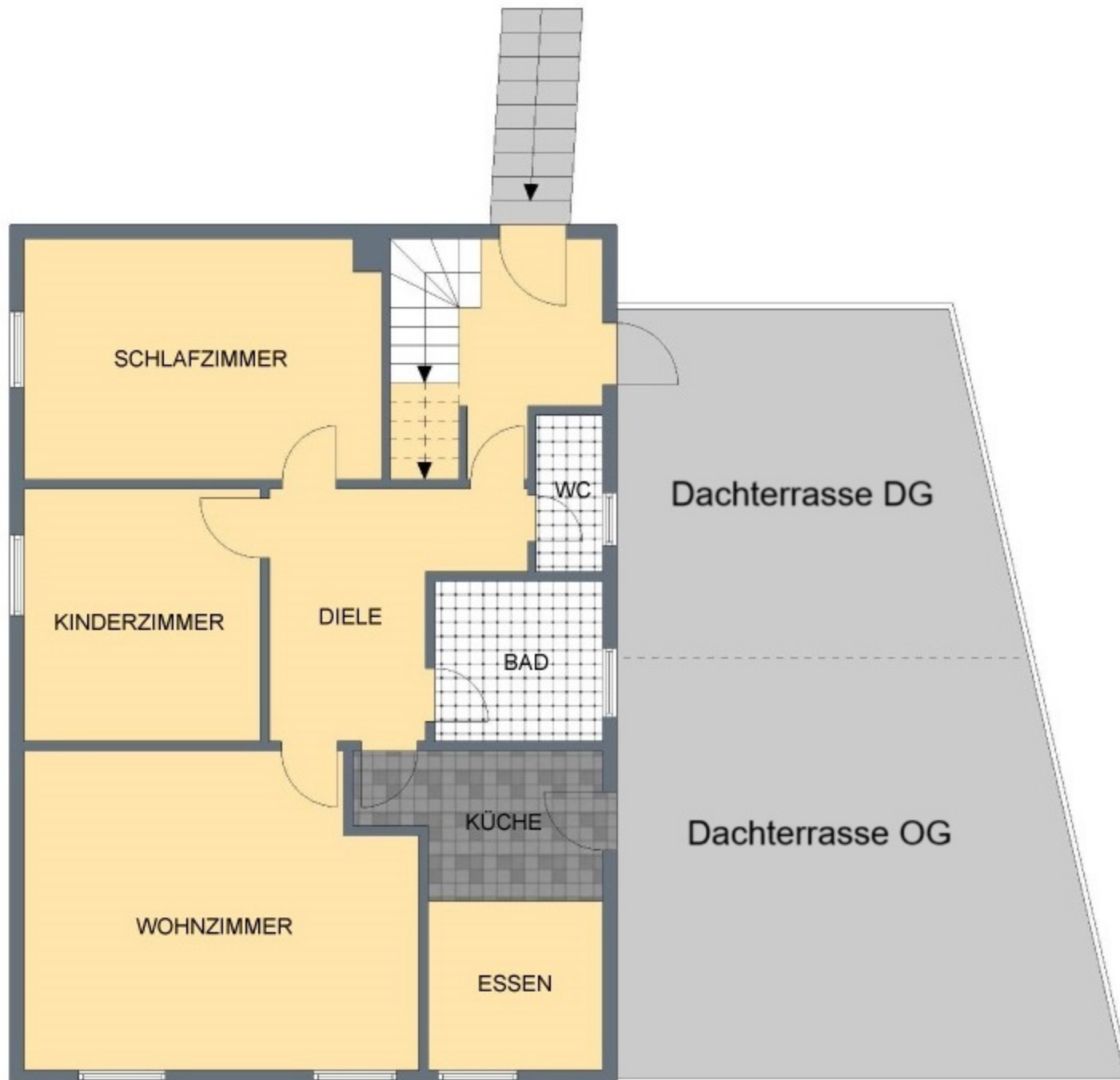
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

ERDGESCHOSS



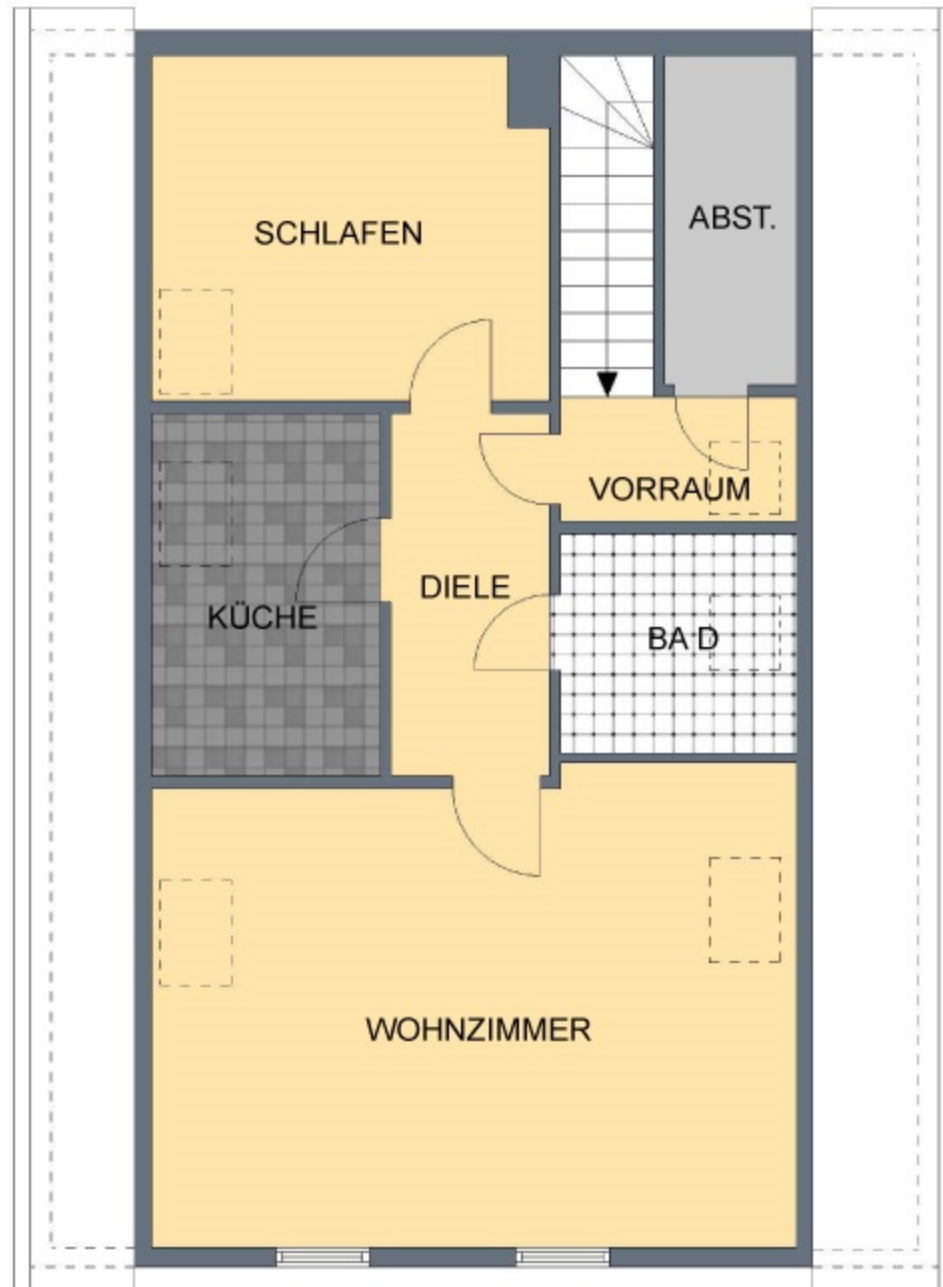
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

Grundriss Obergeschoss



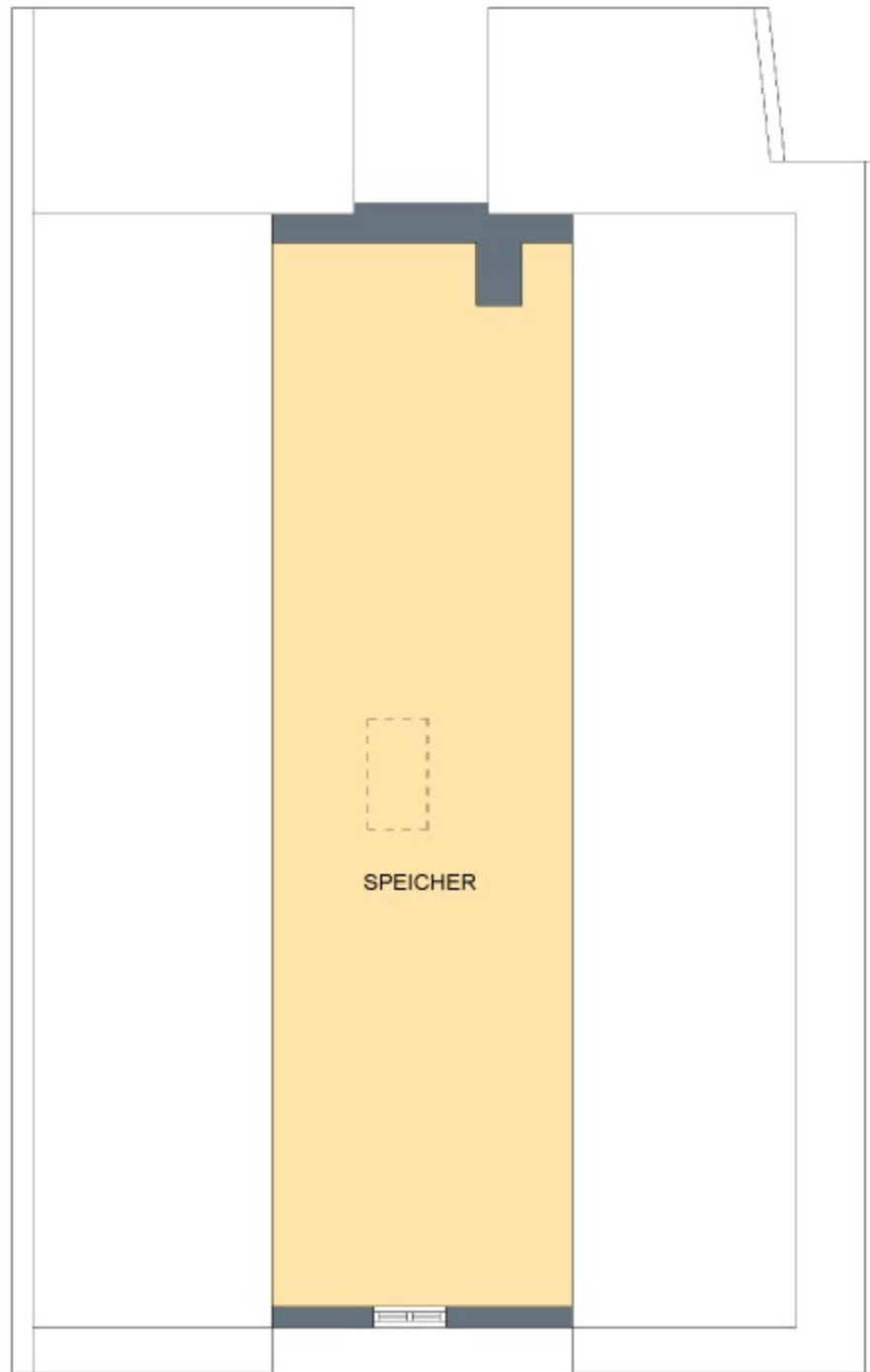
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

DACHGESCHOSS



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

DACHGESCHOSS 2



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice.

Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab. Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



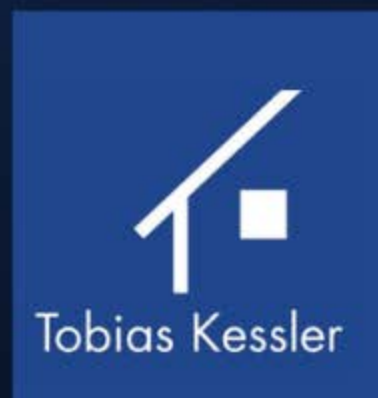
Folge uns auf Instagram
und Facebook und entdecke neue
Objekte bevor diese veröffentlicht
werden !



www.instagram.com/kessler_immobilien



www.facebook.com/kesslerimmo



Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

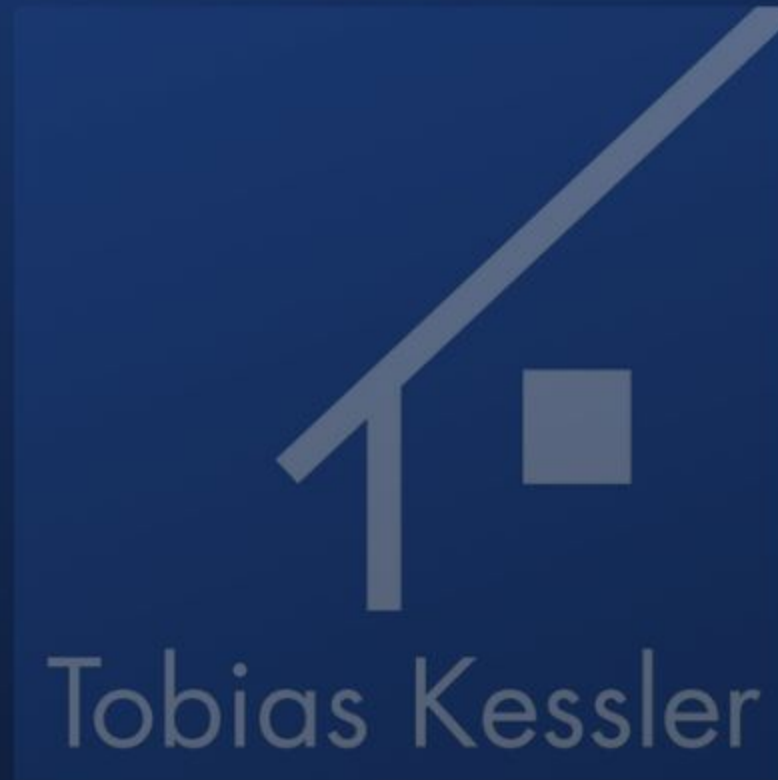
www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



Don't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.