

IMMOBILIENEXPOSÉ

Wohn- und Geschäftshaus in Toplage:
**Gewerbereinheit, 6-Zimmer-Wohnung
und Maisonette-Wohnungen**
in 79211 Denzlingen




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus mit Gewerbefläche soll nach den Richtlinien „Effizienzhaus 70 Erneuerbare-Energien-Klasse“ saniert werden und bietet so verschiedene lukrative Investitionsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss stehen ca. 126,00 qm Gastronomie-Fläche für eine neue Nutzung zur Verfügung. Für das 1. OG sieht die Planung den Ausbau einer großzügigen 6-Zimmer-Wohnung oder auch die Aufteilung in 6 Einzimmer-Appartments mit Gemeinschaftsräumen vor. Im 2. OG sowie im Dachgeschoss sollen schließlich 2 Maisonette-Wohnungen mit Balkon und Dachterrasse entstehen.

Sowohl für die Gewerbefläche als auch für die Wohnungen werden PKW-Stellplätze am Haus geschaffen.

Laut Baubeschreibung wird die Beheizung in den Wohneinheiten über eine Fussbodenheizung erfolgen, in der Gewerbeinheit über die Lüftungsanlage, sowie zusätzliche Radiatoren. Als Wärmeerzeuger dient eine hocheffiziente Wärmepumpe. Leistung nach Heizlastberechnung DIN EN 12831 entsprechend dem Wärmebedarf bzw. den Anforderungen der LBO Baden-Württemberg.

Sämtliche Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohngeschossen werden aus Kunststoff, Farbe antrazit mit Wärmeschutz-Isolier-Dreifachverglasung geplant. Alle Fensteranlagen im Wohnraum haben elektrische Kunststoffrollläden, in der Wohnküche Raffstores. Auf Wunsch und kostenfrei automatische Steuerung in Abhängigkeit von Außentemperatur und Lichteinfall pro Himmelsrichtung.

Bäder, Duschen und WCs erhalten normalformatige (30/60 + 25/50 cm) Wand- und Bodenfliesen. Wandfliesen weiß in Höhe von 1,20 m, im Bereich der Bade- bzw. Duschwanne raumhoch, Bodenfliesen grau. Die Einrichtung der Bäder und WC-Räume umfaßt je nach Planeintrag eine Körperform-Einbauwanne 170/75 cm mit Brauseschlauch und

Kopf, eine Duschwanne, 90/90 cm, 90/75 oder 80/80, einen Waschtisch mit Einhand-Misch-Batterie und ein Wandklosett mit U-Spülkasten.

Ausführung der Türen innerhalb der Wohnungen als Röhrenspanplatte, Türblattoberfläche glatt, Furnieroberfläche: lichtgrau. Im Wohnzimmer: Glastüre.

Die Wände innerhalb der Wohnungen erhalten Raufasertapete und Dispersions-Farbanstrich weiss, die Decken werden mit Spritzputz weiss gestaltet.

Als Bodenbelag wird Vinyl in Holzoptik mit weißer Holzsockelleiste zum Einsatz kommen. In der Gewerbeinheit bleibt der Bodenbelag bestehen.

Für Käufer ergeben sich durch die KfW-Förderung folgende Vergünstigungen:

Gewerbeinheit

750.000€ Kaufpreis abzüglich 37.725€ Tilgungszuschuss = **712.275€**
251.500€ KfW-Darlehen, ab 0,01% eff. Zins, abhängig von Laufzeit und Bonität, 498.500€ über Eigenkapital/Bank.

1.OG

Kaufpreis 669.000€ abzüglich 22.500€ Tilgungszuschuss = **646.500€**
150.000€ KfW-Darlehen zu 1,7% eff. Zins, 519.000€ über Eigenkapital/Bank.

Maisonette West

Kaufpreis 379.000€ abzüglich 22.500€ Tilgungszuschuss = **356.500€**
150.000€ KfW-Darlehen zu 1,7% eff. Zins, 229.000€ über Eigenkapital/Bank.

Maisonette Ost

Kaufpreis 459.000€ abzüglich 22.500€ Tilgungszuschuss = **436.500€**
150.000€ KfW-Darlehen zu 1,7% eff. Zins, 309.000€ über Eigenkapital/Bank.

Grunddaten

Objektart

1 Gewerbeinheit im EG
Gastronomie ca. 126 qm

Wohneinheit 1.OG
6 Einzimmer-Appartments ca. 9 bis 21 qm

Wohneinheit 2.OG
2 Maisonette-Wohnungen ca. 77 und 91 qm

Kaufpreise

Gewerbeinheit EG
Gastro 750.000,00 €

Wohneinheiten 1.OG
6 Einzimmer-Appartments 669.000,00 €

Wohneinheiten 2.OG
Maisonette West 379.000,00 €
Maisonette Ost 459.000,00 €

Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.
aus dem Kaufpreis

Lage

Denzlingen ist eine kleine Nachbargemeinde von Freiburg mit einem alten, sehr schönen dörflichen Ortskern. Der Ort verfügt über Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Ärzte und Apotheken und hat damit eine sehr gute Infrastruktur. Denzlingen liegt rund 10 km nördlich von Freiburg im Landkreis Emmendingen. Sie erreichen Freiburg mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit. Ebenso kommen Sie schnell ins be-

nachbarte Frankreich oder die Schweiz. Der Ort liegt inmitten der schönen südbadischen Weinbauregion mit malerischen Winzerdörfern, dem Kaiserstuhl, dem Markgräfler Land und dem gesamten Erholungsgebiet des Schwarzwalds. Denzlingen hat derzeit ca. 15.600 Einwohner.

Das Objekt liegt malerisch an der Glotter in der Nähe des alten Ortskerns.

Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute für detaillierte Informationen einen Telefontermin mit uns. Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen.



Grundriss mit Ausstattungsbeispiel

Erdgeschoss mit Gewerbeeinheit



Grundriss mit Ausstattungsbeispiel

1. OG mit Wohneinheiten



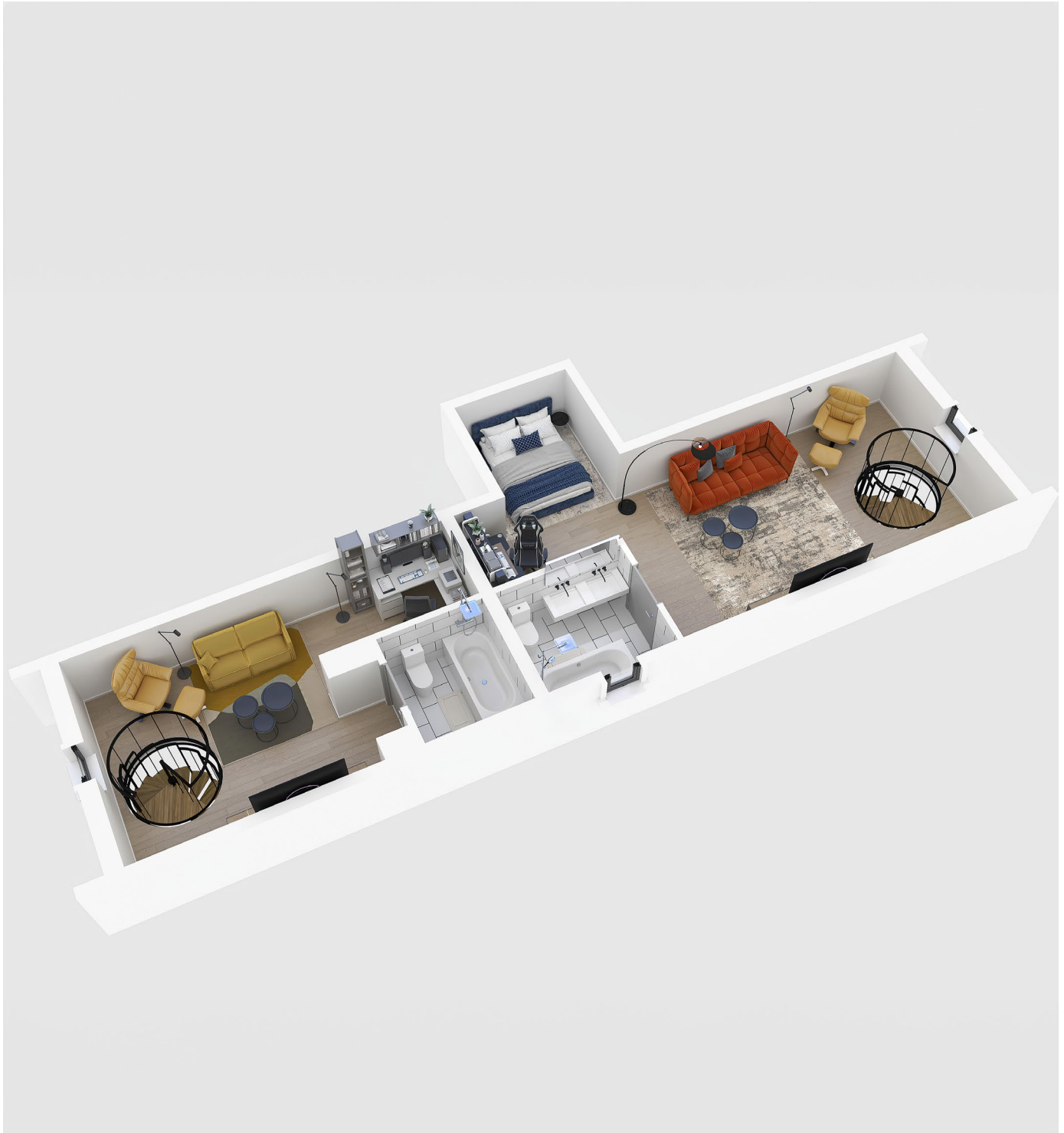
Grundriss mit Ausstattungsbeispiel

2. OG Maisonette Ost und West

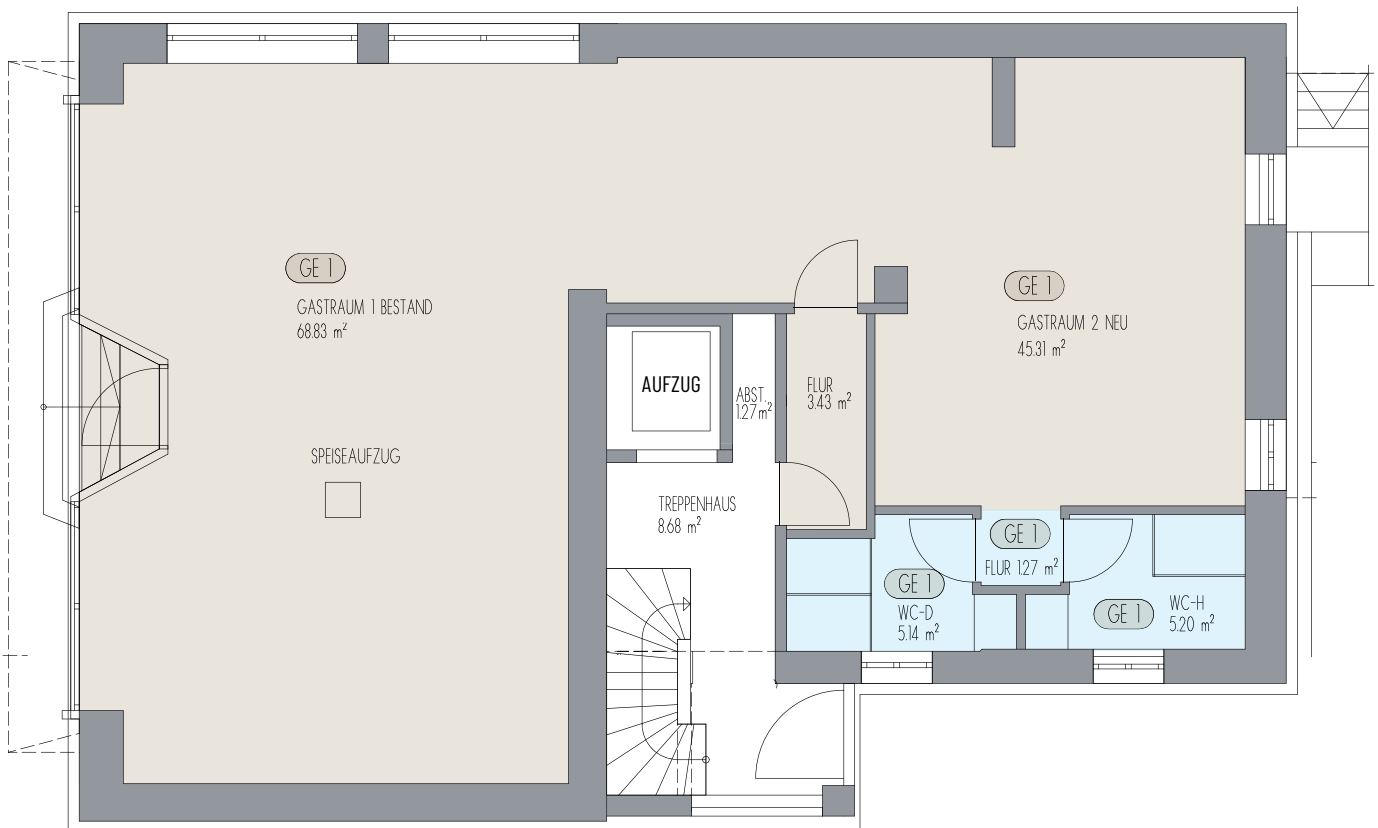
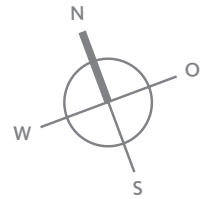


Grundriss mit Ausstattungsbeispiel

DG Maisonette Ost und West



Grundriss
Erdgeschoss
Gewerbeeinheit

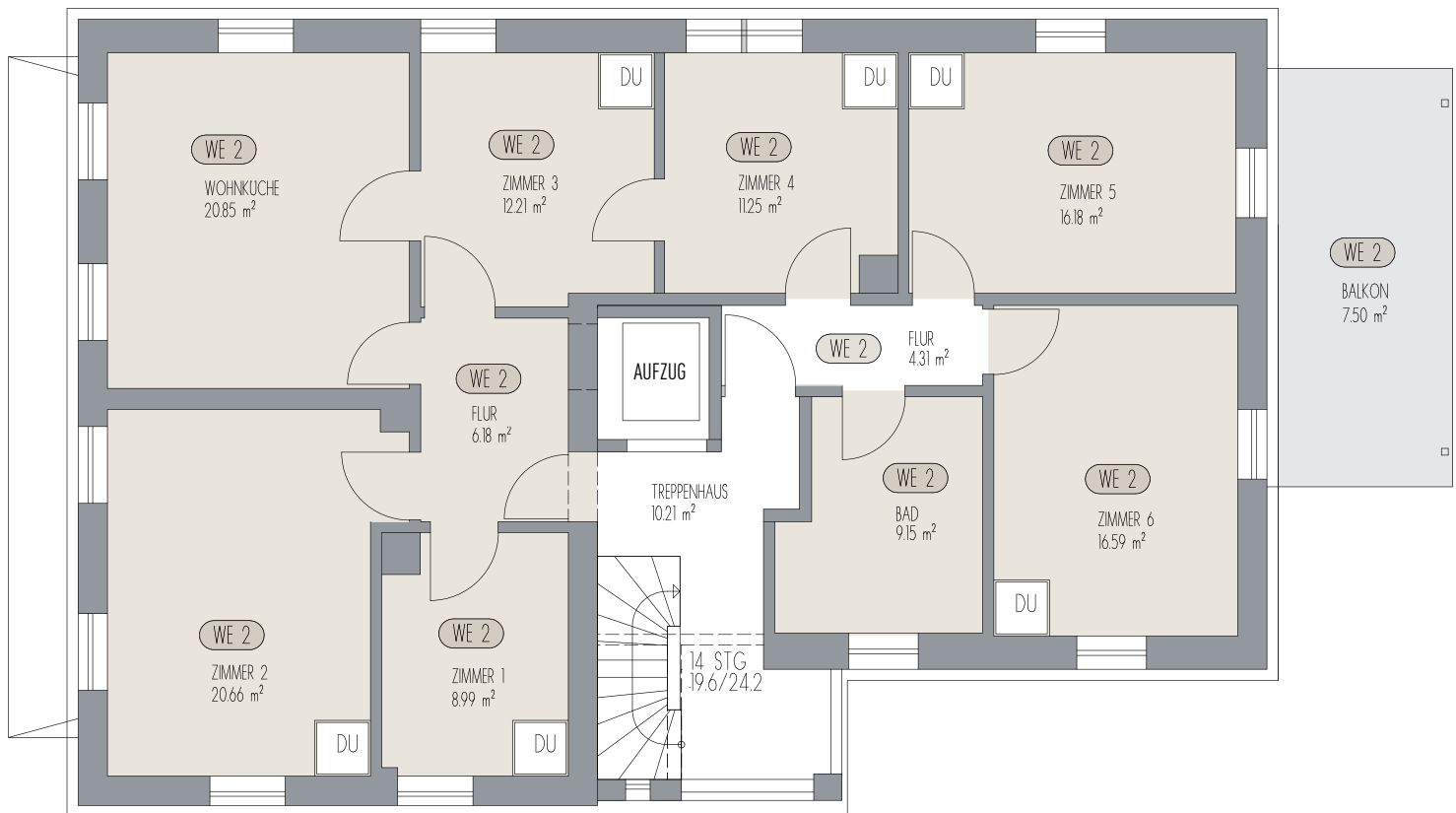
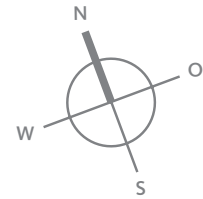


Ohne Maßstab

Grundriss

1. OG

Wohneinheiten

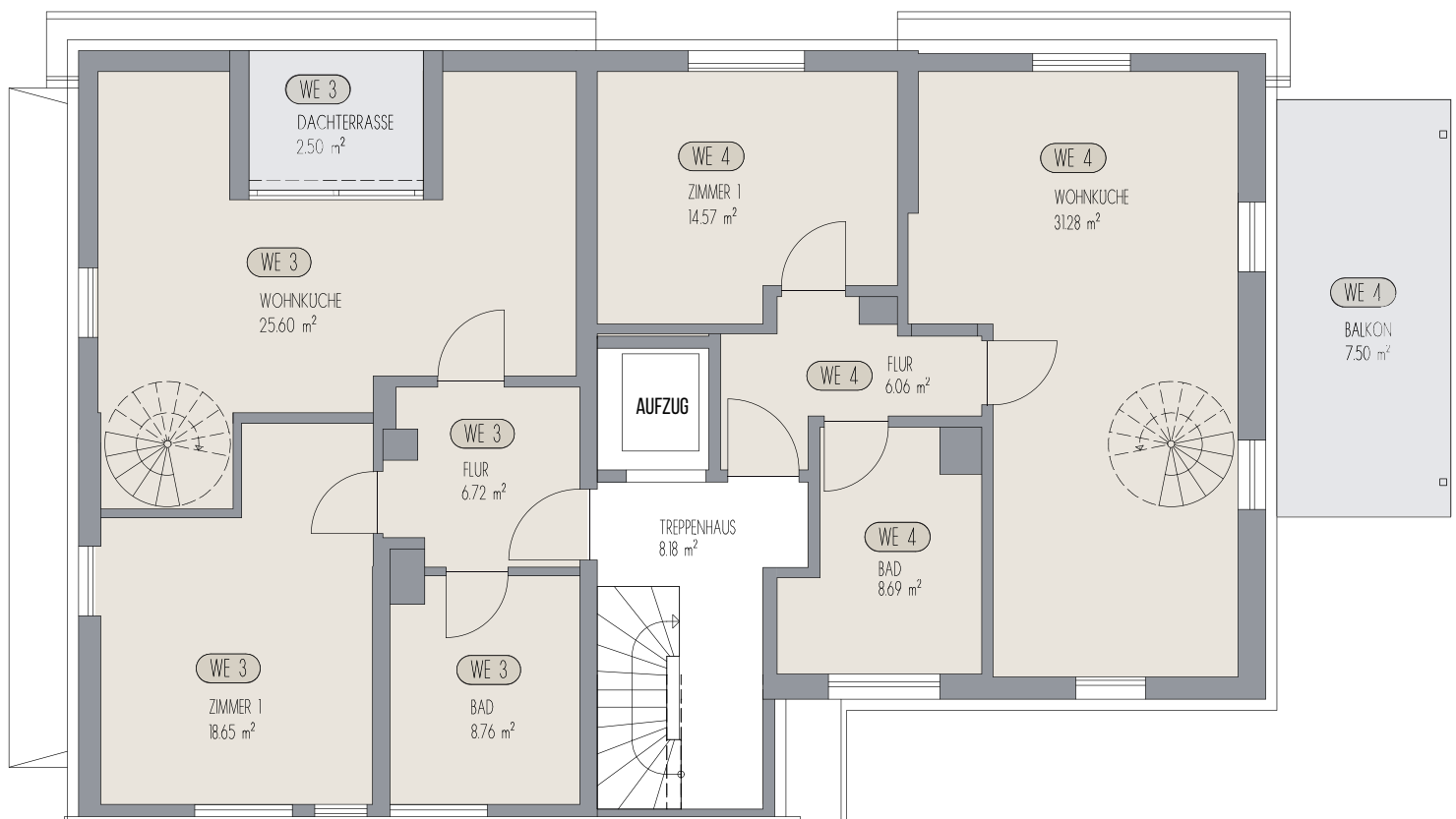
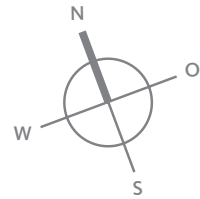


Ohne Maßstab

Grundriss

2. OG

Maisonette Ost und West

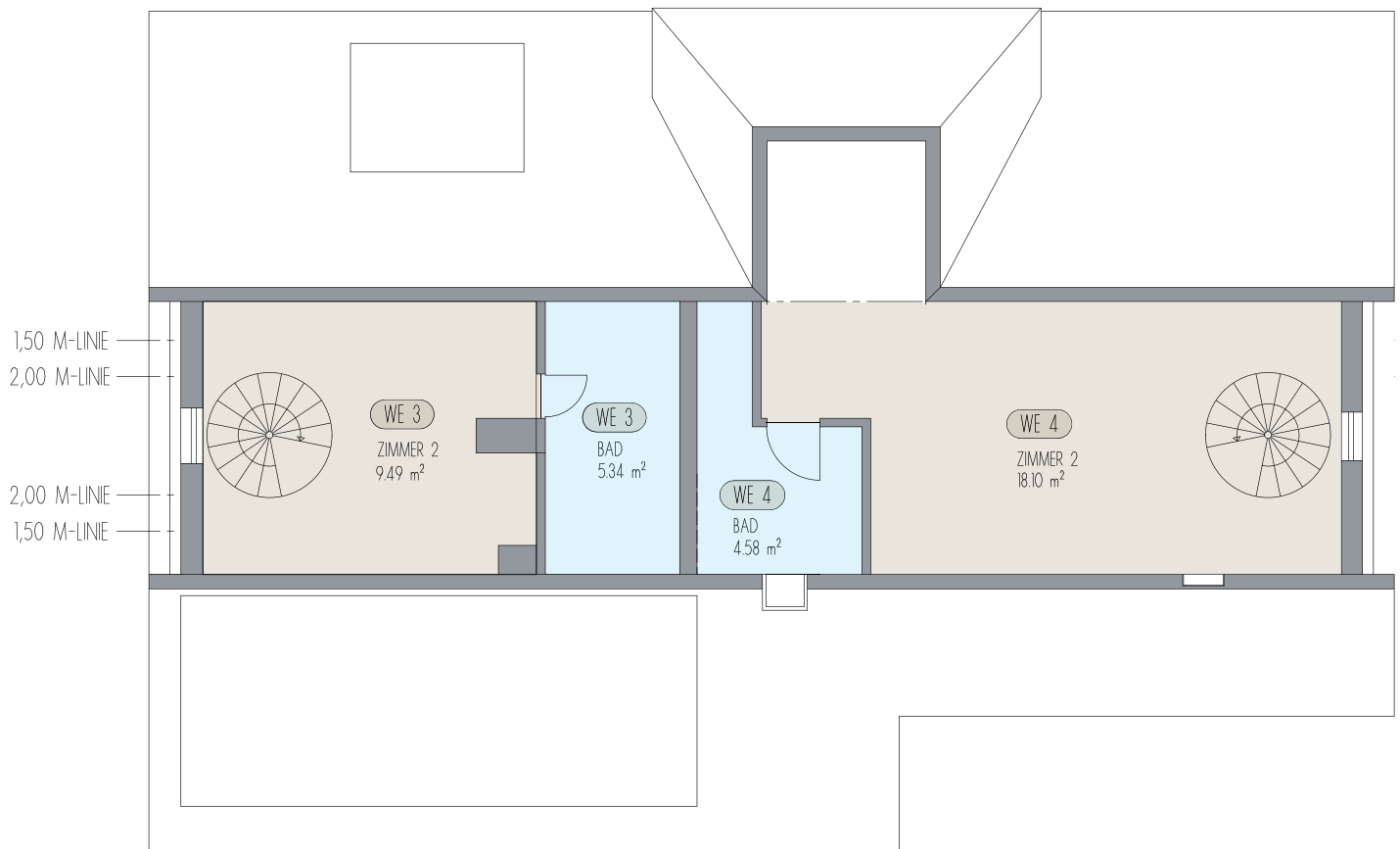
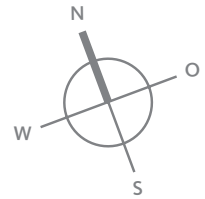


Ohne Maßstab

Grundriss

DG

Maisonette Ost und West

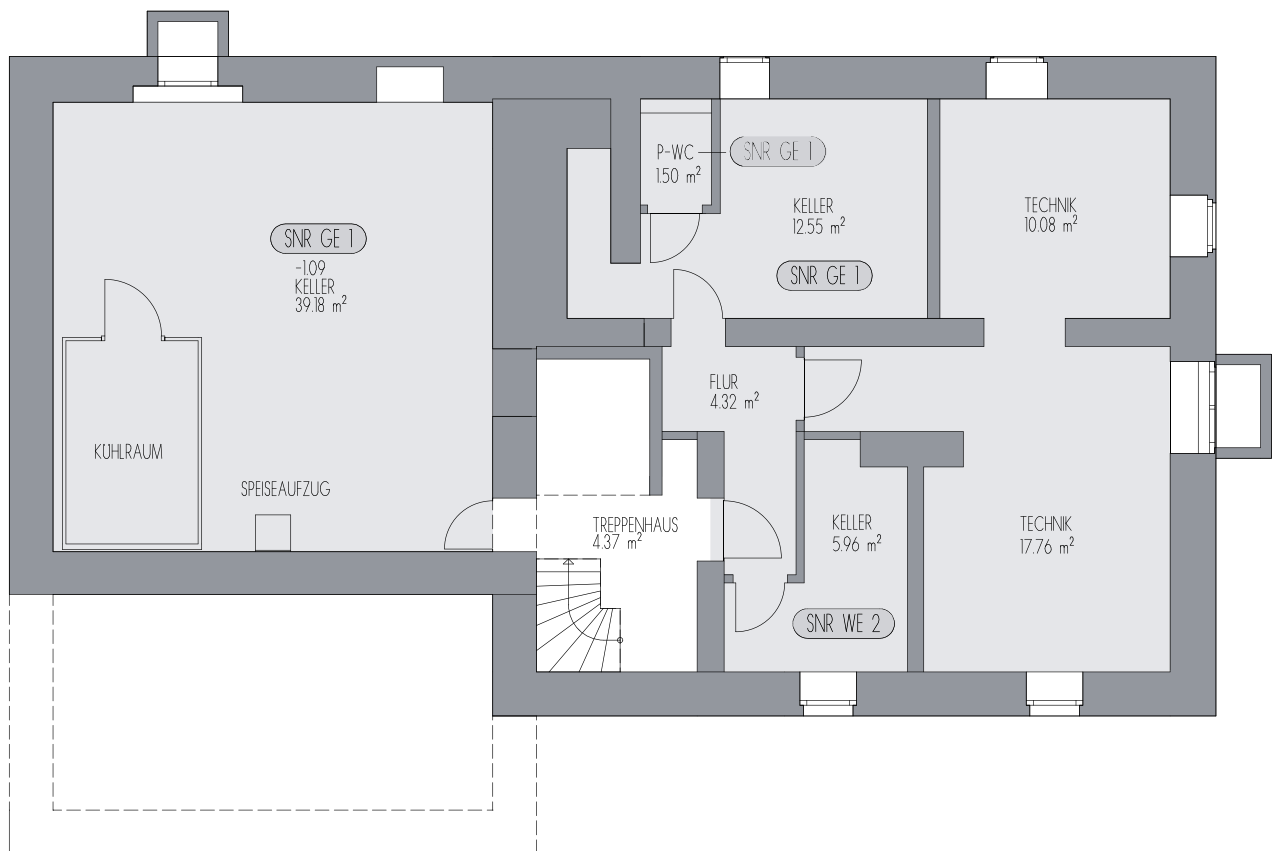
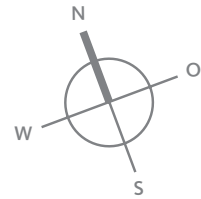


Ohne Maßstab

Grundriss

Untergeschoss

Gewerbeeinheit/Wohneinheiten



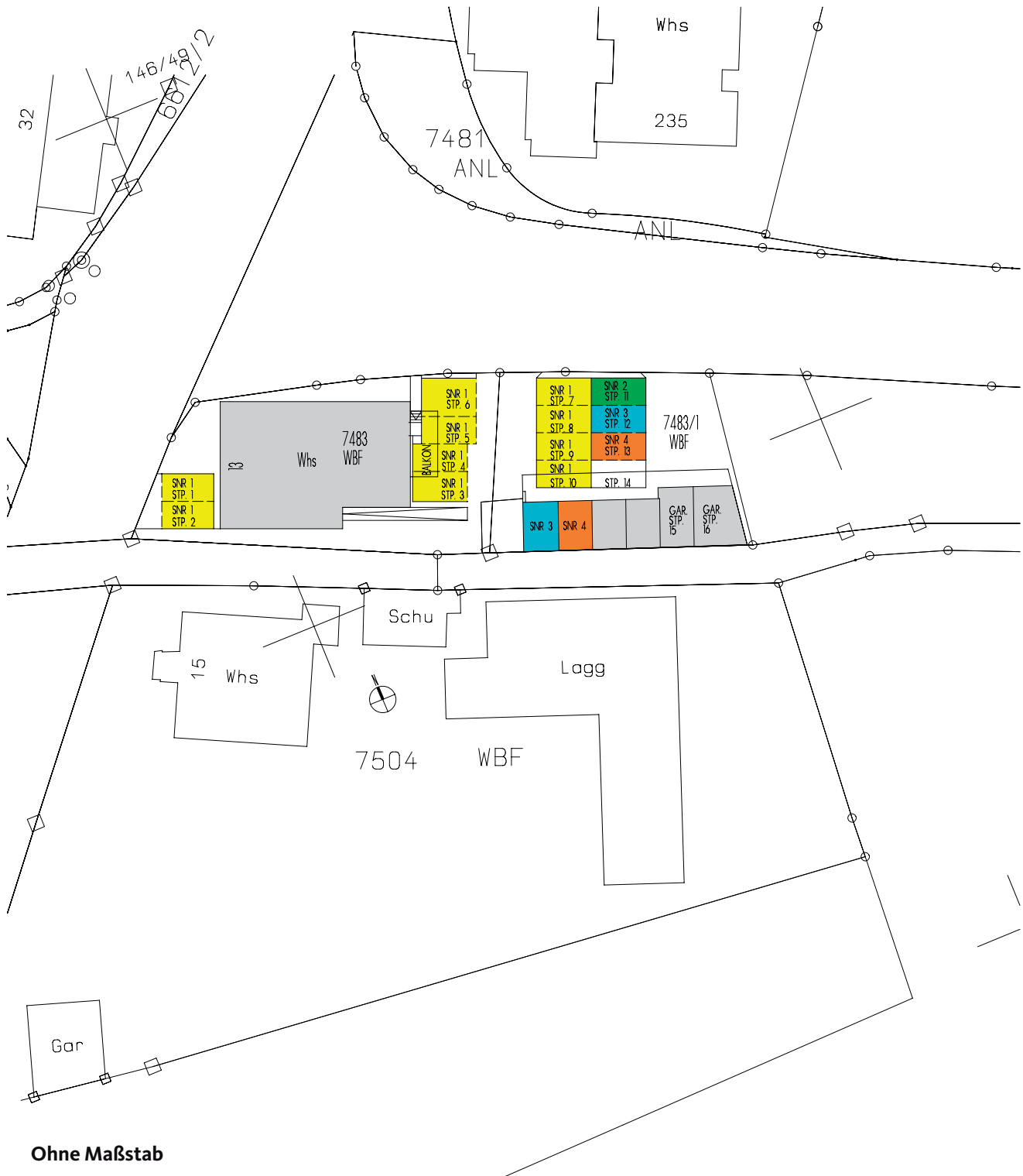
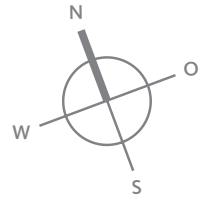
Ohne Maßstab

Wohnhaus und Gaststätte

Grundstück: Waldkircher Straße 13, 79211 Denzlingen

Flurstück: 7483

Aufteilungsplan - Lageplan - 1 : 500 - 4. Oktober 2023





TETIK IMMOBILIEN

Einfach
mal die
Experten
fragen!

Anbieter:

Tetik Immobilien GmbH

»Villa Eglau«

Lange Straße 103

79183 Waldkirch

Geschäftsführer:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681 - 49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



Ansprechpartner:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de



Bankverbindung:

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

Amtsgericht Freiburg

HRB 711412

Steuer-Nr.

05079/01841