

IMMOBILIENEXPOSÉ

Traditionsreiche **Gewerberäume**
in **Wohn- und Geschäftshaus**
in 79211 Denzlingen




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE



Objektbeschreibung

Die als ehemaliges „Mühlencafé“ weit über Denzlingens Grenzen hinaus bekannten und beliebten Gewerbeflächen bieten Ihnen die Möglichkeit, mitten im Herzen des alten Ortskerns einen neuen gastronomischen Lieblingsplatz zu schaffen. Die Räumlichkeiten können aber auch für Einzelhandel, Handwerk oder als Büros genutzt werden. Auch eine Umgestaltung in Praxisräume wäre eine neue Nutzungsvariante.

Das Objekt befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus in Top-Lage mit perfekter Infrastruktur im alten Dorfzentrum von Denzlingen. Zum großzügigen Verkaufsladenlokal gehören Büro-, Lager- und Kellerräume, sanitäre Anlagen sowie eine Küche. Das vorhandene Küchenmobiliar mit Ceranfeld und Abzug könnte optional zusätzlich erworben werden.

Der barrierefreie Zugang sowie eine großzügige Terrasse und 6 PKW-Stellplätze auf dem zugehörigen Hof machen die Gewerbeflächen ebenso attraktiv wie die pittoreske Lage direkt an der Glotter. Für einen Teil der Grünfläche am Bach besteht zudem ein Sondernutzungsrecht.

Die Beheizung der Gewerbeflächen erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg immer wieder durch An- und Umbauten ergänzt und modernisiert.

Nach einem Antrag auf Umnutzung besteht auch die Möglichkeit, das Objekt als Wohnungen/Wohnung zu nutzen.

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 benachbarte 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 ist zentral im alten Ortskern malerisch an der Glotter gelegen.

Grunddaten

Objektart	Gewerberäume
Adresse	79211 Denzlingen
Baujahr	1910
Verfügbar	sofort

Flächenaufstellung

Gewerbefläche	ca. 192,48 m ² + ca. 12,40 qm Terrassenflächen + ca. 19,35 qm ausbaufähiges DG
Parkierung	6 PKW-Stellplätze
Objektzustand	gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	590.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Fußböden:

Fliesen und Laminat

Wände:

Putz, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

2-fach Isolierverglasung mit Holzrahmen

und Kunststofffenster weiß

Terrassenschiebetür mit Holzrahmen

Schaufenster mit Aluminiumrahmen

Eingangstür:

Glastür mit Aluminiumrahmen

Zimmertüren:

Holzglatttüren in Holzargen

Küche:

Fliesenboden

Fliesenschild im Arbeitsbereich

Sanitär:

Fliesenboden

Wände bis auf ca. 2,00 m gefliest,

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas

Heizkörper mit Thermostatventilen

Letzte Modernisierung/Sanierung

2010

Strom und Fenster

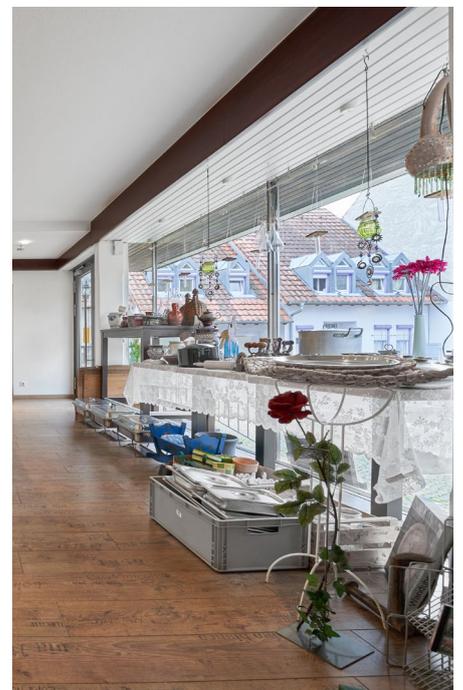
Renovierung der Räume

Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen das Anwesen und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

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. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt..









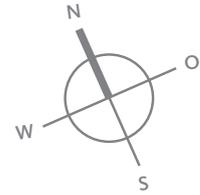








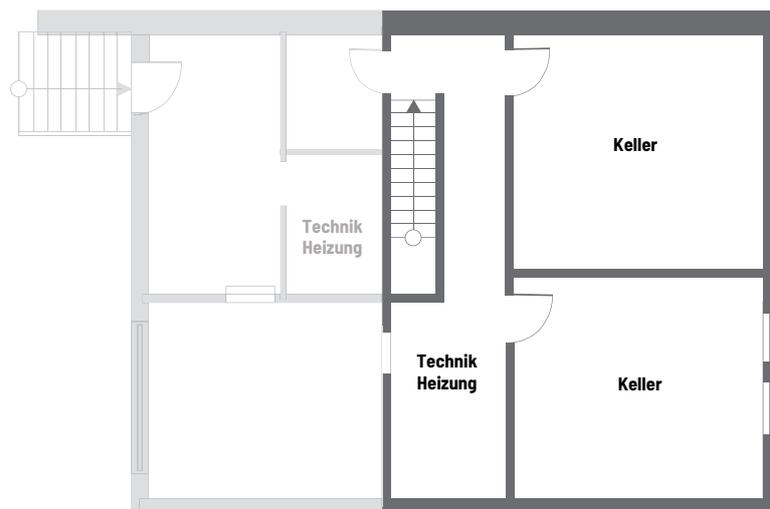
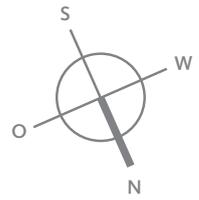
Grundriss
Erdgeschoß



Gewerbefläche
ca. 192,48 qm

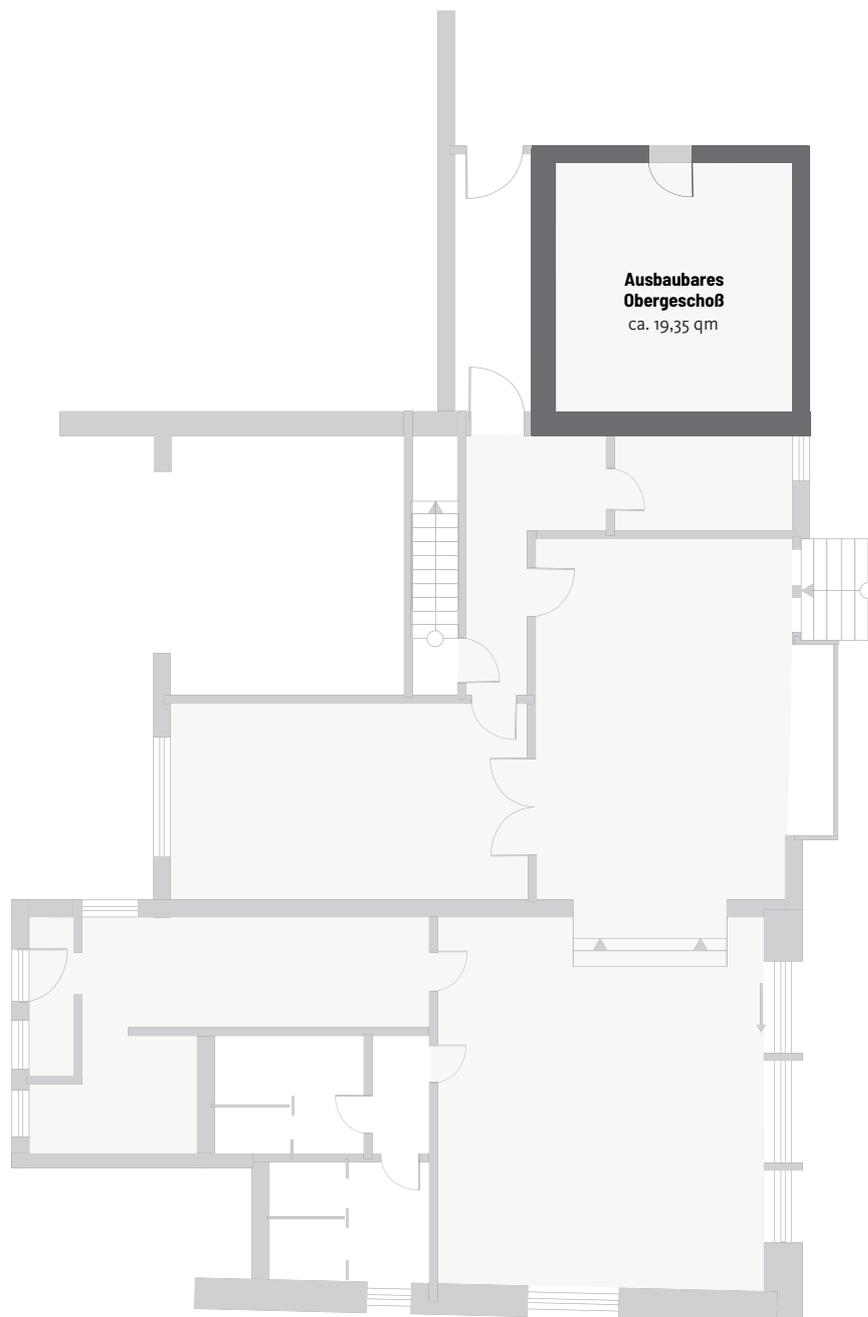
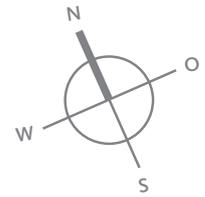
Ohne Maßstab

Grundriss
Untergeschoß



Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoß



Ohne Maßstab



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



Bankverbindung:

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

Amtsgericht Freiburg

HRB 711412

Steuer-Nr.

05079/01841