

IMMOBILIENEXPOSÉ

Lukratives Sanierungsobjekt:
Denkmalgeschütztes
Wohn- und Geschäftshaus
in 79359 Riegel am Kaiserstuhl




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE



Auf dem zugehörigen Zufahrtsgrundstück befinden sich zwei PKW-Stellplätze.

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bieten eine Gewerbefläche von ca. 290 qm und sind seit vielen Jahren an eine Apotheke vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit 1.940,86 € netto.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine große, leerstehende Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 145 qm. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses und einer zusätzlich möglichen Überbauung des Hofes bis zum Schopf könnte weiterer großzügiger Wohnraum geschaffen werden. Hierfür müssten bei der zuständigen Bau- und Denkmalbehörde die erforderlichen Genehmigungen beantragt werden.

Die wunderschöne Fassade des Hauses mit epocheüblichen Stil-Elementen wie figürlichen Verzierungen oder die ortstypischen Fensterläden werden Ihre Sanierungsideen bereichern. Durch die Denkmalschutz-AfA locken interessante Steuersparmöglichkeiten für Anleger, die dadurch ihre Rendite erhöhen können, aber auch für Selbstnutzer, die sich hier ihren Traum vom restaurierten historischen Haus erfüllen wollen.

Grunddaten

Objektart	Wohn- u. Geschäftshaus
Adresse	79359 Riegel a.K.
Baujahr	1810
Verfügbar	sofort

Flächenaufstellung

Gewerbefläche	ca. 289,68 qm
Wohnfläche	ca. 144,89 qm
Grundstücksfläche	ca. 278 qm zzgl. ca. 39 qm (50% Zufahrtsgrundstück)

Sonstiges

Keller	voll unterkellert, teilweise Gewölbekeller
Parkierung	2 PKW-Stellplätze
Objektzustand	Sanierungsobjekt

Kaufpreis

Kaufpreis	569.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahre 1810 im historischen Ortskern von Riegel am Kaiserstuhl errichtet. Das Objekt erstreckt sich über 3 Ebenen sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Es ist unterkellert, zum Teil sind die Räume als Gewölbekeller mit großer Raumhöhe erhalten. Außerdem gehören ein kleiner abgeschlossener Hof und ein daran anschließender Schopf zum Gebäude.



Lage

Die Gemeinde Riegel liegt ca. 25 km nördlich von Freiburg im Breisgau im Westen des Landkreises Emmendingen, wo der Kaiserstuhl fast bis an die Vorberge des Schwarzwalds vorstößt. Nur die „Riegeler Pforte“ erlaubt einen 2 km breiten Durchgang von der Freiburger Bucht zur Offenburger Rheinebene. Ihn nutzt u. a. der Leopoldskanal, der zur Hochwassersicherung den Hauptabfluss von Glotter, Dreisam und Elz vor Riegel bündelt und dem Rhein zuleitet.

Die Gemeinde reicht von der Freiburger Bucht über die östlichen Kaiserstuhlrücken in die Offenburger Rheinebene hinein. Weinbau dominiert an den steilen Hängen, Ackerland im flachen Norden und in der feuchten Freiburger Bucht das Grünland. Schon aus der Ferne fällt die Michaelskapelle auf dem Berg und am Fuß davor das Brauereigelände ins Auge. Der auf die Römer zurückgehende, im letzten Krieg schwer zerstörte Ort dehnt sich heute mit modernen Wohngebieten nach Nordwesten bzw. Norden aus. Insbesondere im Osten kamen auch Gewerbegebiete hinzu. In Riegel ist es die A5 mit direkter Anschlussstelle beim Ort, sowie die Rheintalbahn mit dem Bahnhof Riegel-Malterdingen in der Nachbargemeinde. Von dort zweigt auch die Kaiserstuhlbahn mit separater Station in Riegel ab. In kürzester Zeit kommt man mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Freiburg, ins benachbarte Frankreich oder die Schweiz.

Der Ort hat eine Grundschule, 3 Kitas sowie das LBZ St. Anton; es gibt Ärzte, eine Apotheke sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Gastronomie-, Kunst- und Kulturangebote finden sich in Riegel.

Das Objekt liegt gegenüber des 1784 erbauten Rathauses im direkten Zentrum der Gemeinde.



Wohnung



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 gern zeigen wir Ihnen das Wohn- und Geschäftshaus 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.

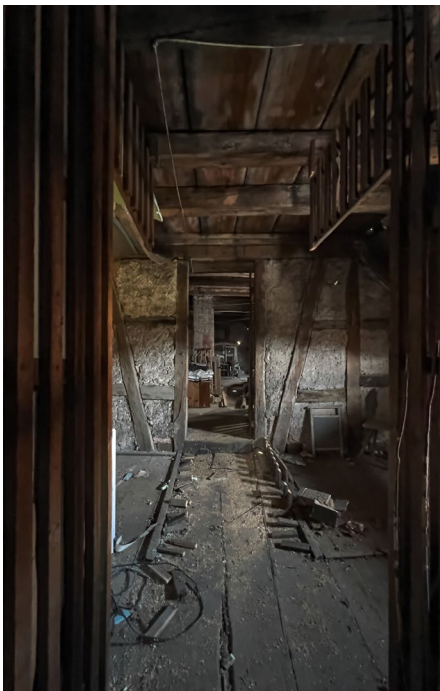
Wohnung



Wohnung



Dachboden



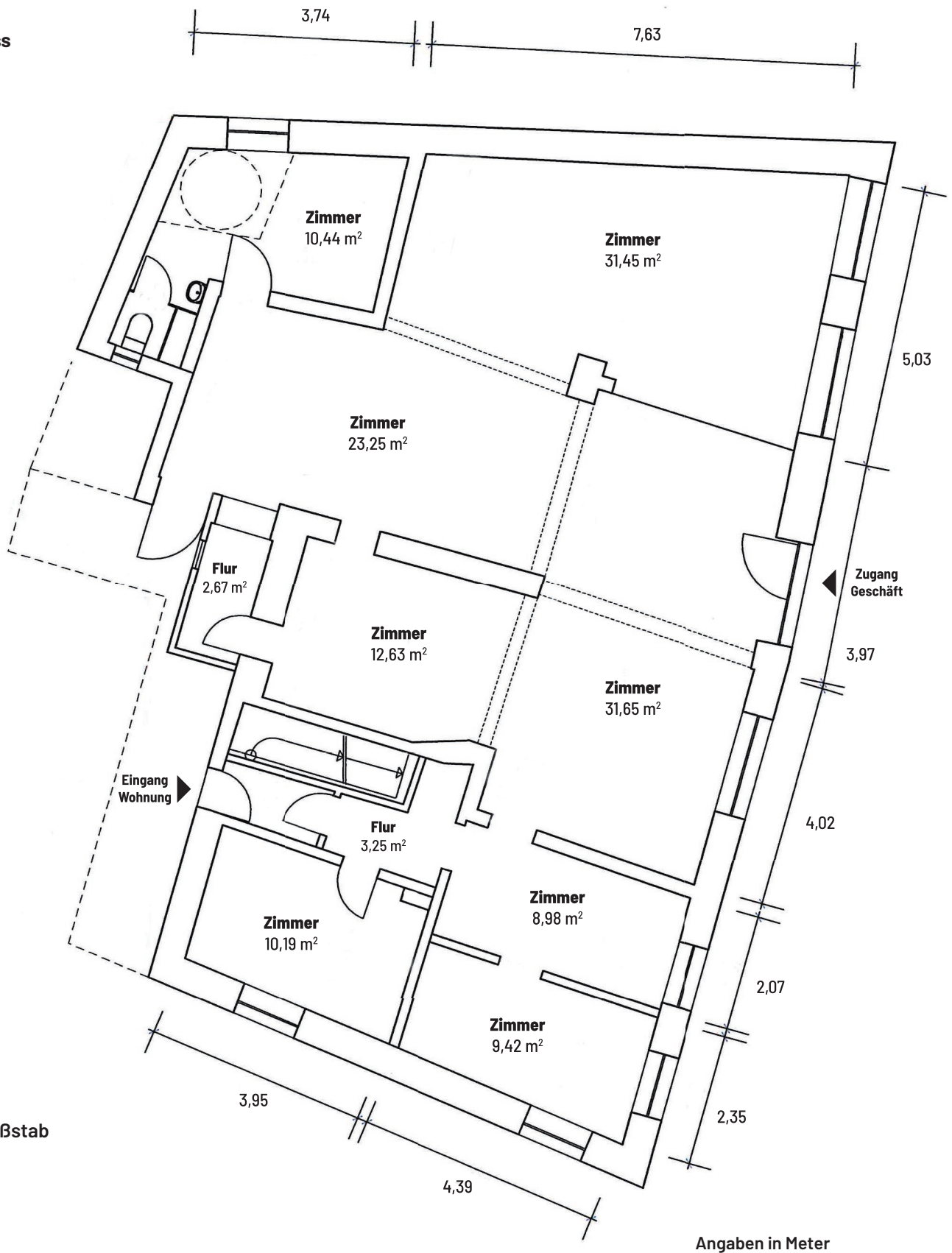
Keller



Keller



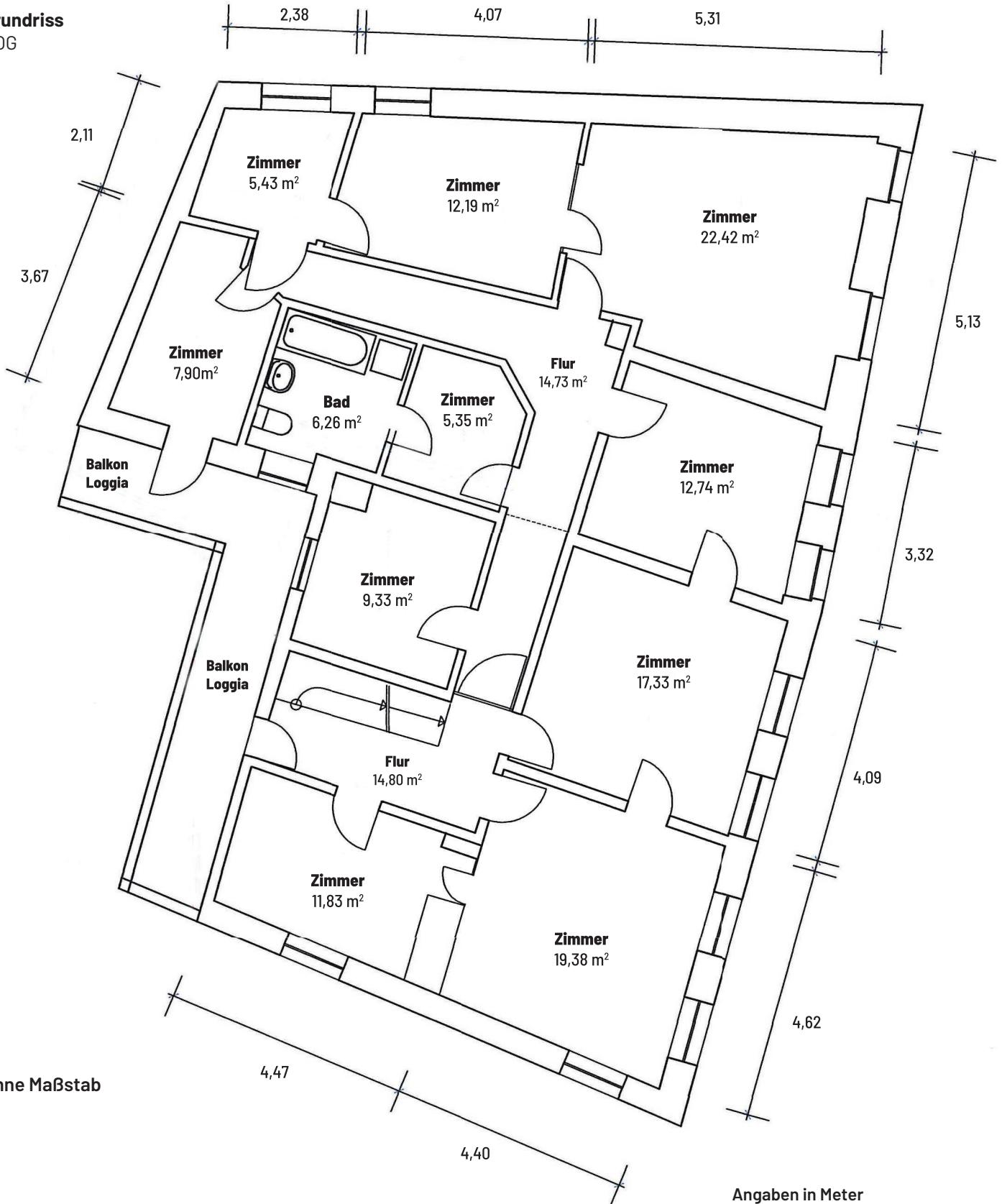
Grundriss
EG



Ohne Maßstab

Angaben in Meter

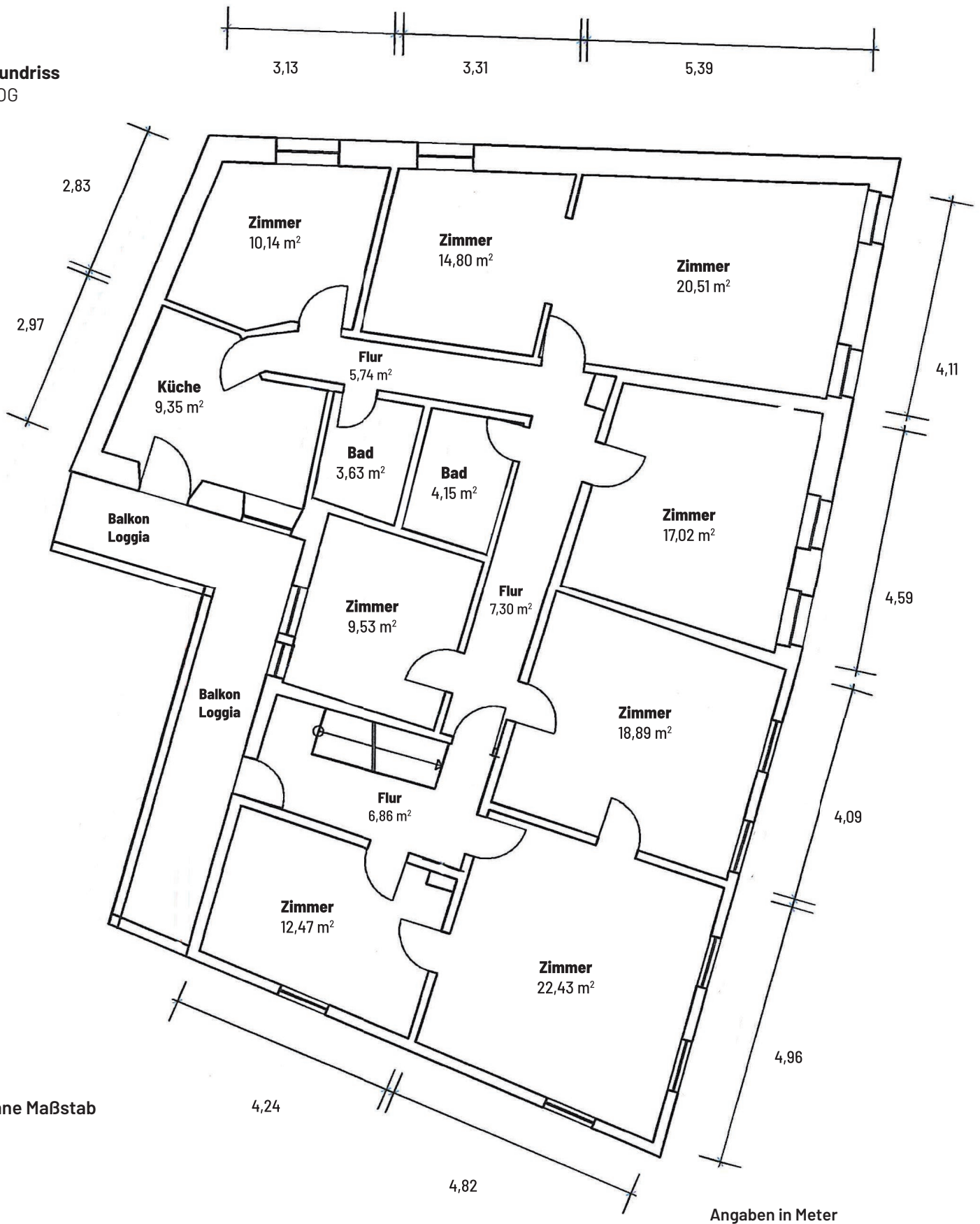
Grundriss
1.0G



Ohne Maßstab

Angaben in Meter

Grundriss
2.0G



Ohne Maßstab

Angaben in Meter



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