

# IMMOBILIENEXPOSÉ

**Mehrfamilienhaus mit Gewerbe**  
**9 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit**  
in historischem Gasthaus-Gebäude  
in 79183 Waldkirch-Kollnau



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

## Objektbeschreibung

Zentral im Waldkircher Stadtteil Kollnau befindet sich das ehemalige „Gasthaus Zur Sonne“. 1665 erstmals in Gewerbeakten erwähnt war es bis 1930 im Besitz der Kollnauer Baumwollspinnerei und Weberei. Zeitweise wurde der große Saal als Schule genutzt. Die einstigen Gästezimmer wurden in 9 Wohnungen mit insgesamt ca. 814 qm Wohnfläche umgewandelt, im Erdgeschoss ist seit 10 Jahren auf ca. 200 qm ein Kindergarten untergebracht. Hinter dem Haus befindet sich ein Spiel-Areal für die Kindertagesstätte, ein kleines Nebengebäude, 3 PKW-Stellplätze sowie Nutzgärten für die Mieter. Das ca. 1.759 qm große Grundstück wird im hinteren Bereich durch den Gewerbekanal begrenzt.

Das Objekt ist komplett unterkellert. Zur Straßenseite hin stehen weitere 8 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Derzeit ist die Immobilie vollständig vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. 66.245 €.

Das Haus begeistert mit seinem historischen Charme sowie diversem Um- und Ausbau-Potenzial. Durch seine zentrale Lage in Kollnau und das große Grundstück überzeugt das Objekt mit einer Vielzahl an Möglichkeiten, die vorhandenen Räumlichkeiten aufzuwerten und zu optimieren.

## Grunddaten

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit
<b>Adresse</b>	79183 Waldkirch
<b>Baujahr Haupthaus Anbau</b>	17. Jahrhundert ca. 1933
<b>Verfügbar</b>	sofort
<b>Flächenaufstellung</b>	
<b>Wohnfläche</b>	ca. 814,20 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	ca. 199,71 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1.759,00 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>	
<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Objektzustand</b>	sanierungsbedürftig
<b>Kaufpreis</b>	
<b>Kaufpreis</b>	1.400.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis





## Lage

Die Große Kreisstadt Waldkirch liegt rund 16 km nordöstlich von Freiburg im Breisgau und 10 km östlich von Emmendingen am Eingang des Elztales und zum touristischen ZweiTälerLand. Die Lage am Fuße des Kandels und die Nähe zum Schwarzwald, dem Markgräfler Land sowie dem Kaiserstuhl ermöglichen das Leben in einer Region, in der andere ihren Urlaub verbringen. Zahlreiche Geschäfte, Gaststätten und Restaurants bieten alle Möglichkeiten für Genuss und Erholung. Ein vielfältiges kulturelles Angebot und umfassende Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen die Stadt äußerst lebenswert. Auch die medizinische Versorgung ist vorbildlich. Es gibt Fachärzte, mehrere Apotheken und ein Krankenhaus vor Ort. In der Stadt gibt es eine große Anzahl von Krippen und Kindergärten sowie ein vollständiges Angebot aller Schultypen.

Waldkirch verfügt über optimale Verkehrsanbindungen. Über die B 294 erreicht man rasch und bequem Freiburg bzw. über die A5 Basel, Karlsruhe oder Frankfurt. Ferner ist der Ort Mitglied im REGIO-Verkehrsverbund, welcher mit der Elztalbahn sowie guten Busverbindungen nach Freiburg, Denzlingen, Emmendingen und Offenburg das öffentliche Nahverkehrsangebot umfassend abdeckt. Waldkirch hat derzeit ca. 22.000 Einwohner.

Das Objekt liegt zentral im Stadtteil Kollnau zwischen Elz und Gewerbekanal. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Schulen sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle, die Elztalbahn hält am Bahnhof Kollnau 2 Gehminuten entfernt.



## Ausstattung

### Fußböden:

Echtholzparkett, Holzdielen, PVC-Belag,  
Teppich, Fliesen, Laminat

### Wände:

Putz + Tapeten, gestrichen

### Fenster:

1- oder 2-fach isolierverglast  
teilweise Kunststoffrahmen  
teilweise Holzrahmen  
Kunststoffrollläden / Fensterläden Holz

### Türen:

Holztüren in Holzargen

### Sanitär:

Badewannen oder Duschen  
Wände und Böden gefliest  
Waschplatz + WC

### Heizung und Warmwasser:

Gasetagenheizungen  
Elektro-Boiler

### Modernisierungen:

Fenster: 2000, 2006, 2012  
zuletzt Erneuerung der Gasheizungsanlage  
im Kindergarten



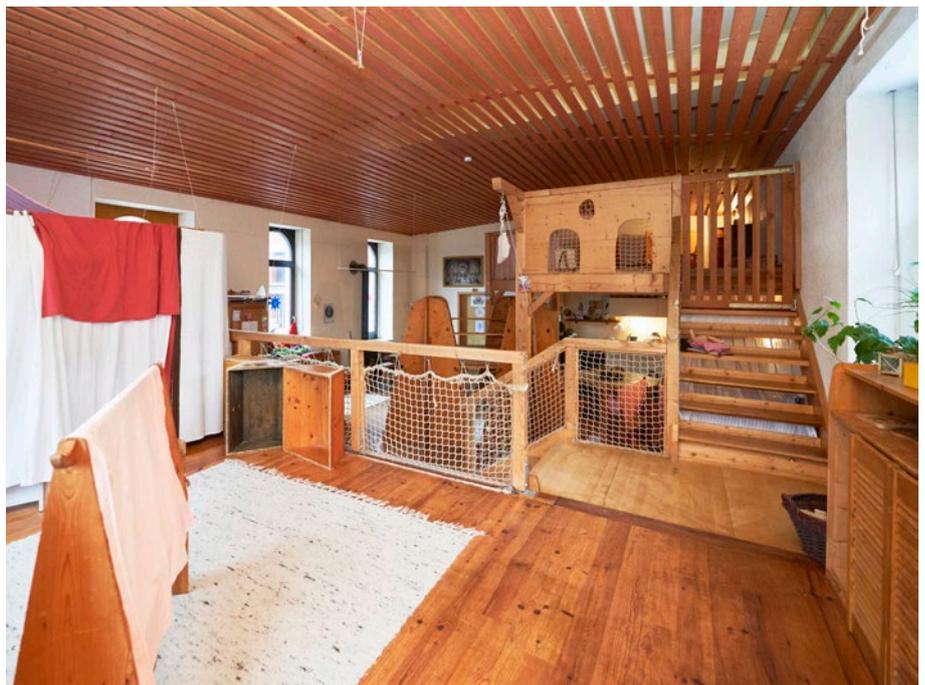
## Aussenansicht

### 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 Mehrfamilienhaus mit Gewerbe 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 Auftraggebers. 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.



Gewerbeinheit



Gewerbeinheit



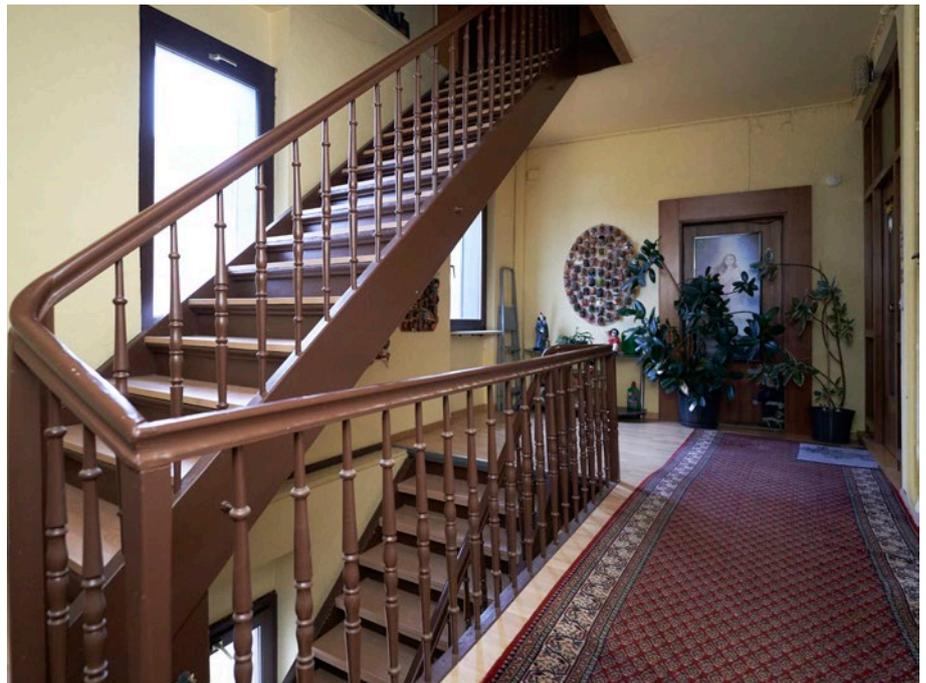
Beispiel Wohnung im Hauptgebäude



Beispiel Wohnung im Hauptgebäude

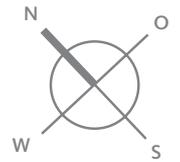


Treppenhaus Hauptgebäude



### Grundriss

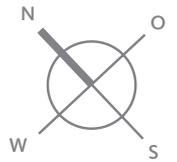
Erdgeschoß, Wohnung mit Gewerbeinheit



Ohne Maßstab

### Grundriss

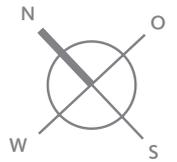
1. Obergeschoßgeschoß, Wohnungen  
Haupt- und Nebengebäude



Ohne Maßstab

### Grundriss

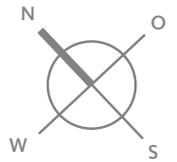
2. Obergeschoß, Wohnungen  
Haupt- und Nebengebäude



Ohne Maßstab

### Grundriss

Dachgeschoß, Wohnungen  
Haupt- und Nebengebäude



Ohne Maßstab

**DAS BESTE  
ERGEBNIS  
FÜR IHRE  
IMMOBILIE**

**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

