

SILLER IMMOBILIEN

RENTABLES GESCHÄFTSHAUS
IN EMMENDINGEN FÜR
KAPITALANLEGER



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590

Gaststätte und Bäckerei mit Parkmöglichkeiten



Straßenansicht vom vermieteten Geschäftshaus



Gepflegte Hausansicht mit
Grünfläche.



Attraktive Lage und Charme.



Vorderhaus und Anbau



Vorderhaus, Stellplätze und Terrasse





Geschäftshaus



Eingangsbereich Bäckerei Kaiser und Restaurant Cheers



Gewerbeinheit Restaurant Cheers



Gewerbeinheit Restaurant Cheers

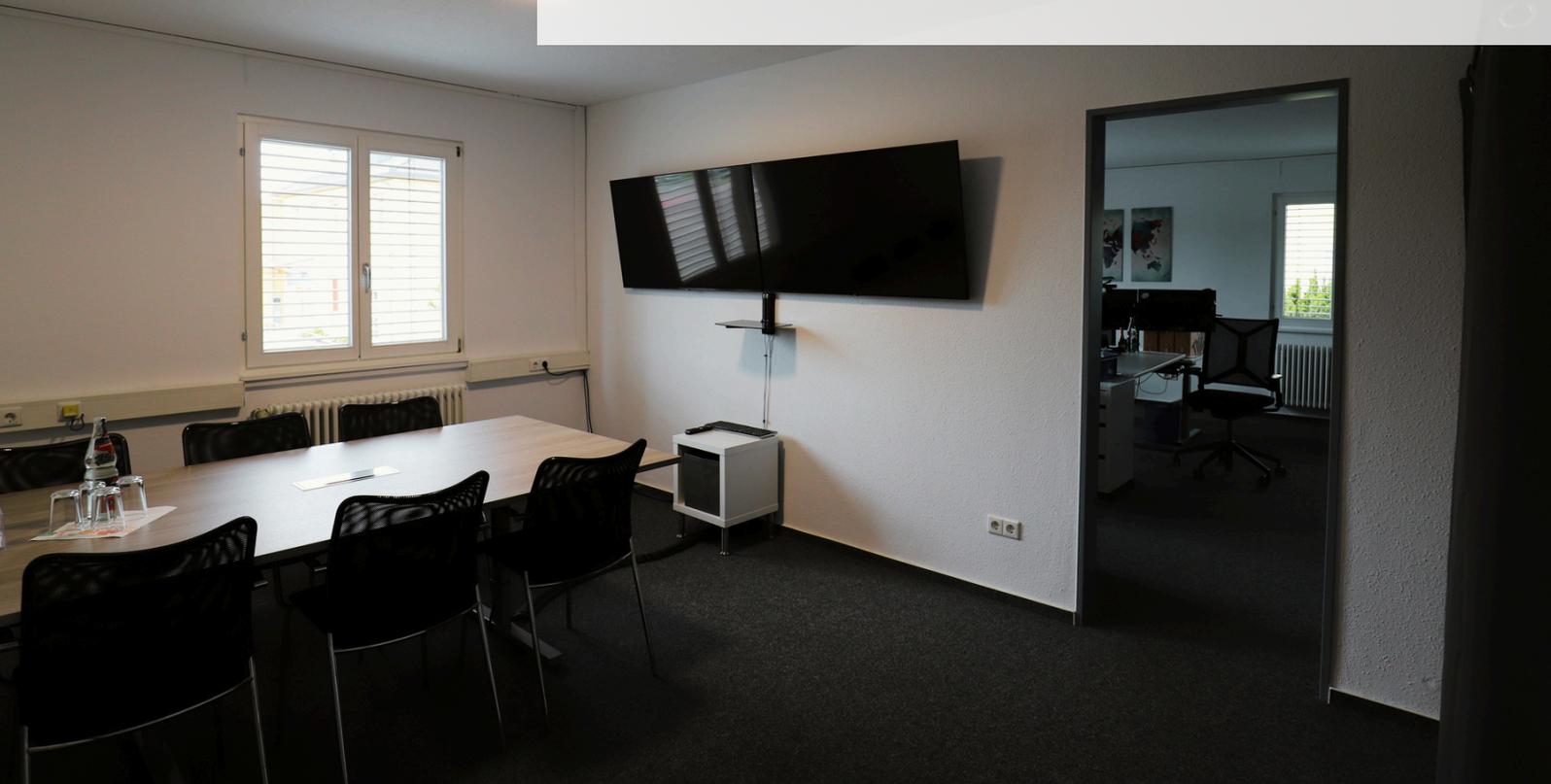
Gewerbereinheit Eisdiele



Außenbereich Eisdiele



Gewerbereinheit IT Firma



Gewerbereinheit IT Firma



Google Maps Aufnahme



51/Flurkarte 2141/7



LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Makro-Standortbeschreibung

Zentral, verkehrsgünstig & wirtschaftsstarke – Emmendingen als dynamischer Wirtschaftsstandort

- **Verkehrsanbindung:**
 - Perfekte Erreichbarkeit über die A5 (Anschlussstelle Emmendingen, nur 13 km entfernt) mit schneller Verbindung nach Freiburg (etwa 20 Min.), Karlsruhe (1 Std.) und Basel (1 Std.).
 - Bahnanschluss: Emmendingen hat einen Regionalbahnhof mit Direktverbindungen nach Freiburg, Offenburg und in den Schwarzwald.
 - Nahverkehr: Buslinien erschließen das Stadtgebiet und Umland optimal.
- **Wirtschaftsraum:**
 - Emmendingen ist ein wachsender Mittelzentrumsstandort mit stabiler Wirtschaftsstruktur (mittelständische Unternehmen, Handwerk, Dienstleister).
 - Nahe zu Freiburg (ca. 16 km) – Nutzung der Infrastruktur einer Großstadt bei geringeren Betriebskosten.
 - Attraktiver Arbeitsmarkt mit gut ausgebildeter Bevölkerung und Nähe zur Universität Freiburg.
- **Kaufkraft & Demografie:**
 - Hohe Kaufkraft in der Region (überdurchschnittliches Haushaltseinkommen im Landkreis Emmendingen).
 - Bevölkerungswachstum durch Zuzug aus dem Freiburger Raum.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Mikro-Standortbeschreibung

Topadresse in Emmendingen – Zentrumsnah, gut erschlossen & mit hoher Sichtbarkeit

- Lage im Stadtgebiet:
 - Fußläufig zur Innenstadt (ca. 5 Min. zum Marktplatz) – ideale Lage für Kundenverkehr.
 - Umgebung: Mischgebiet aus Gewerbe, Einzelhandel & Wohnbebauung – hohe Frequenz.
 - Gute Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, Gastronomie und Schulen in unmittelbarer Nähe.
- Verkehr & Erschließung:
 - Hauptverkehrsader (Milchhofstraße) mit guter Anbindung für Lieferverkehr & Mitarbeiter.
 - Parkmöglichkeiten: Öffentliche Parkplätze in der Umgebung und eigene Stellplätze (Außenstellplätze und Tiefgarage).
- Potenzielle Nutzung:
 - Ideal für Büros, Praxen, Gastronomie oder Dienstleister dank zentraler Lage.
 - Auch geeignet für Wohnen (Ausbaureserve im Dachstuhl).
- Zukunftssicher:
 - Emmendingen plant weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen, die die Attraktivität der Lage steigern könnten.

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1960 (Vorderhaus) / 1985 (Anbau mit Satteldach) erbaute und in 2001 komplett sanierte Geschäftshaus in Emmendingen präsentiert sich als erstklassige Kapitalanlage. Das massive Steinbauwerk mit gedämmter Fassade, Holzfenstern und elektrischen Jalousien vereint Beständigkeit mit modernem Komfort und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Auf dem 1.322 m² großen Grundstück befindet sich das Objekt mit 569 m² vermieteter Nutzfläche, verteilt auf sechs Einheiten, sowie 15 PKW-Stellplätzen (12 Außenplätze und 3 Tiefgaragenplätze). Die hochwertigen Außenanlagen mit zzgl. 240 qm Garten-/Terrassenfläche (für 3 Einheiten), ansprechendem Baumbestand und repräsentativer Einfriedung durch Hecke und Zaun verleihen dem Anwesen eine schöne Atmosphäre. Die zentrale Lage bietet nicht nur eine hervorragende Verkehrsanbindung, sondern auch exzellente Werbemöglichkeiten durch die exponierte Positionierung.

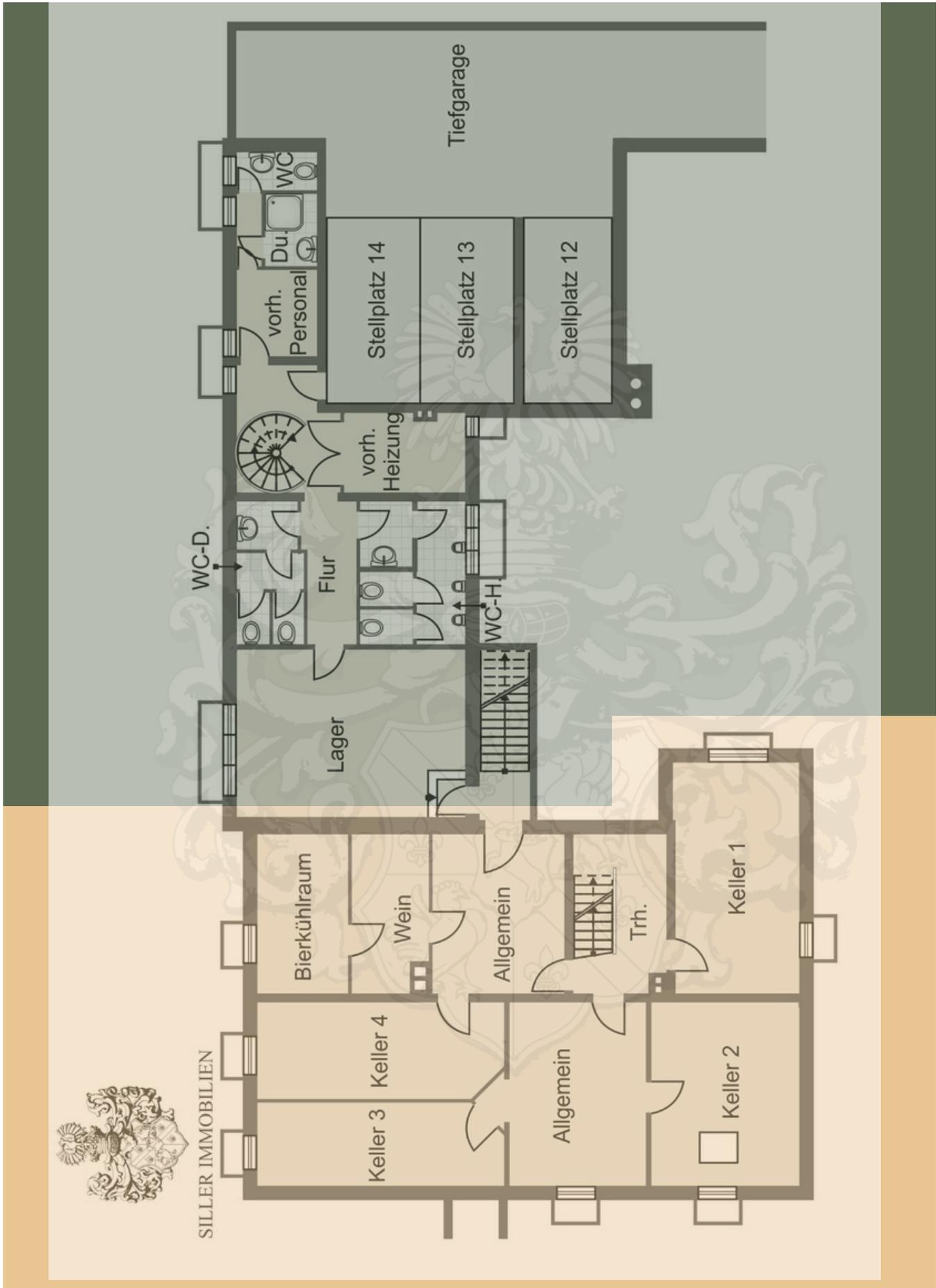
Besondere Highlights des Objekts sind die umfassenden Modernisierungen, darunter die Fassadeneuerung im Jahr 2018 und der Einbau einer modernen Gas-Brennwertheizung im Jahr 2020. Das vollständig gedämmte Dachgeschoss mit einer Ausbaureserve von 110 m², bei dem bereits Heizungs-, Wasser- und Abwasseranschlüsse vorbereitet sind, bietet ideale Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Büroflächen, Praxen oder Wohnraum.

Das Objekt bietet stabile und planbare Mieteinnahmen. Die aktuellen Jahresmiete (netto) mit rund 115.000 € bilden eine solide Basis für eine lukrative Kapitalanlage. Durch die Kombination aus langfristigen Mietverträgen und flexiblen Mietoptionen ergibt sich eine ausgewogene und krisensichere Mietstruktur. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Mieterträge durch Indexanpassungen oder Staffelmieten weiter zu optimieren, wodurch das Objekt auch langfristig eine inflationsgeschützte und steigerungsfähige Rendite bietet. Zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bietet der ausbaubare Dachgeschossbereich (ca. 110 m²), der beispielsweise als Bürofläche, Praxisräume oder Wohnraum erschlossen werden kann.

Die sehr gute Lage in Emmendingen mit guter Kundenfrequenz, die sehr gute Ausstattung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Geschäftshaus zu einer lukrativen Investition mit ausgezeichneten Zukunftsaussichten.

GRUNDRISS UG

Vorderhaus & Hinterhaus



GRUNDRISS EG

Vorderhaus & Hinterhaus

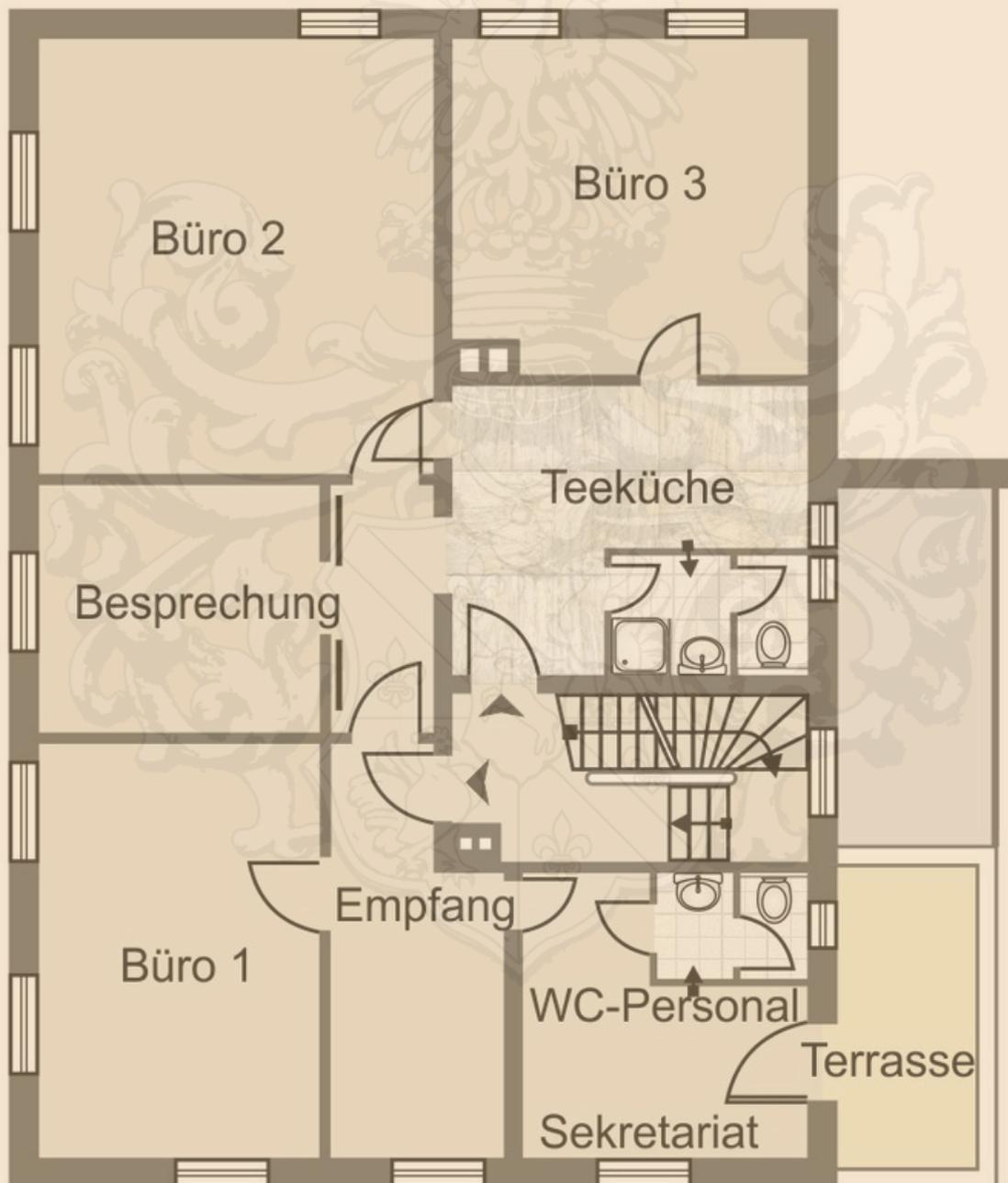


GRUNDRISS OG

Vorderhaus



SILLER IMMOBILIEN

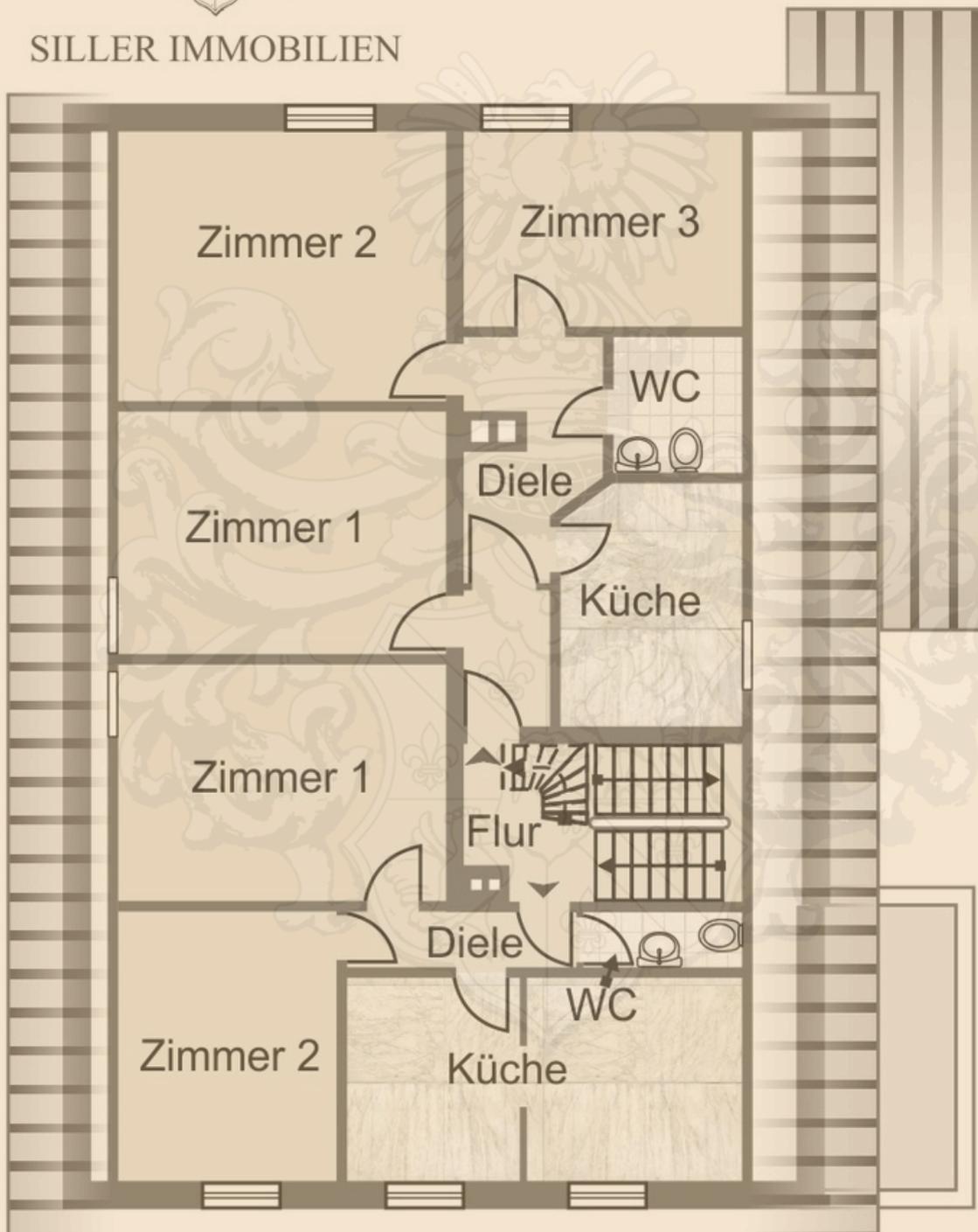


GRUNDRISS DG

Vorderhaus



SILLER IMMOBILIEN

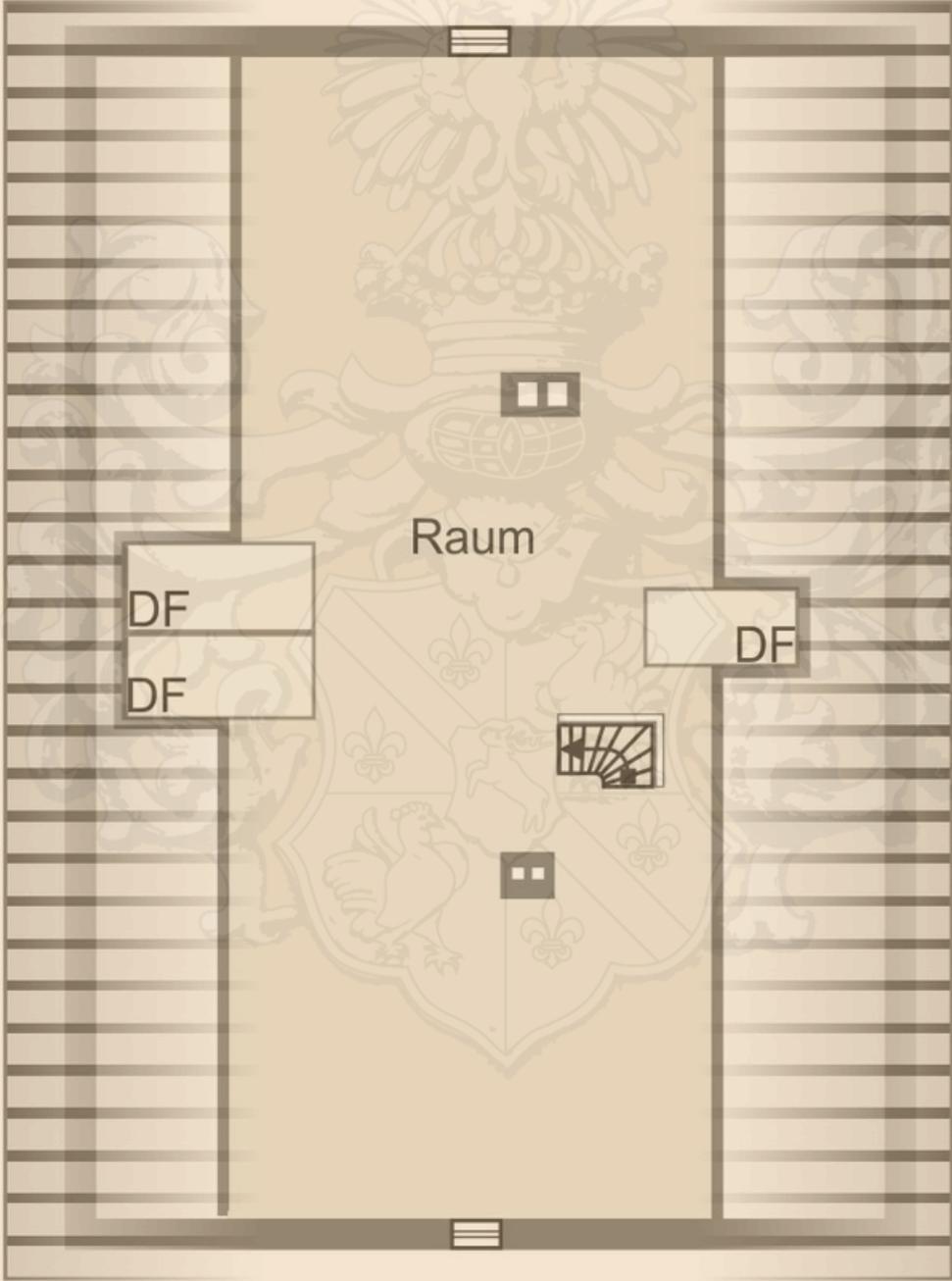


GRUNDRISS Dachspitz

Vorderhaus



SILLER IMMOBILIEN





Das Wesentliche im Überblick

Dieses Geschäftshaus stellt eine ideale Investitionsmöglichkeit dar, da sie bereits vermietet ist und somit sofortige Mieteinnahmen generiert. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine gefragte Lage zu investieren.

- Baujahr: 1960 (Vorderhaus) / 1985 (Anbau mit Satteldach)
- Mischgebiet (laut Bebauungsplan vom 01.02.94)
- Grundstücksfläche: ca. 1322qm
- vermietete Nutzfläche: ca. 569 qm
- Außenanlage: ca. 240qm, inkl. 3 Terrassen, Garten und Bepflanzung
- Gewerbeeinheiten: 6 (vermietet)
- Ausbaureserve: ca. 110 qm (Dachgeschoss)
- Etagen: UG, EG, OG, DG, Dachspitz
- Heizung: BJ 2000
- Energieträger: Gas (Heizung) + Strom (Warmwasser)
- Verwaltung: Selbstverwaltung
- Garage/Stellplatz: 12 Stellplätze im Freien und 3 Tiefgaragenstellplätze
- Rücklagenkonto: keine Rücklagen

Die Gewerbeeinheiten sind vermietet, teils bis 2035. Die Jahresmiete (netto) aller Einheiten beträgt rund 115.000€.

Folgende Erneuerungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- Gebäude komplett saniert 2001 (Vorderhaus und Anbau)
- 2017 neue Gas Brennwert Heizung (eine Heizung für beide Gebäude)
- 2018 Fassadenerneuerung (Vorderhaus und Anbau)

Kaufpreis Immobilie inklusive hochwertiger Einrichtung 2.300.000,00€.

Provisionshinweis: 1,79 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Janina Jahn Tel: +49 7633 939 1590



+49 7633 - 9391590

www.siller-immobilien.com

info@siller-immobilien.com

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.