

Immo-ID: 110124
Anbieter-Objekt-ID: 2025001



Preis/Kauf:
1.275.000,00 €

Courtage/Kautiön:
Courtage 3,57 %

Anbieter:
Strecker-Olenyi Industrie- und
Gewerbeimmobilien, Inh. Arno Strecker
Herr Joachim Raber
An der Tagweide 2
76139 Karlsruhe
Telefon: (0721) 96 24 6-63
Telefax: 07 21 – 9 62 46 – 69
jr@so-immo.de
www.strecker-olenyi.de

Kfz-Werkstatt mit großem Grundstück und ergänzenden Mieteinnahmen

Ort:
76593 Gernsbach

Beschreibung:
Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um eine noch aktiv betriebene Kfz-Werkstatt, einem neuen Fitnsstudio mit einem 10-Jahresmietvertrag, einer netzgekoppelter Solarstromanlage und einem großen Grundstück mit Baureserven.

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt ca. 4.718 m² bestehend aus drei Flurstücknummern und verfügt über drei Zufahrtsmöglichkeiten.

Das bestehende Gebäudeensemble mit gesamt ca. 1.022 m² setzt sich zusammen aus.

a) Werkstatt, Lager, ehem. Waschhalle, Sozialraum mit WC und Dusche und Ausstellungsbereich mit Bürozone - Bj. 1985. Gesamtfläche ca. 432 m²

b) Neues Fitnesstudio (in dem 1990 erbauten ehemaligen Ausstellungspavillon) vermietet seit Januar 2025 mit ca. 590 m². Mieteingang p.a. € 45.600,00 ab Januar 2026.

Insgesamt stehen auf dem Areal ca. 70 Kfz-Abstellplätze zur Verfügung.

Der Werkstattbetrieb wird nach Verkauf eingestellt. Die Übernahme des Inventars kann vereinbart werden. Dieses ist nicht Bestandteil des Immobilienangebots. Die Freistellung kann nach Vereinbarung etwa 6 Monate dauern.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

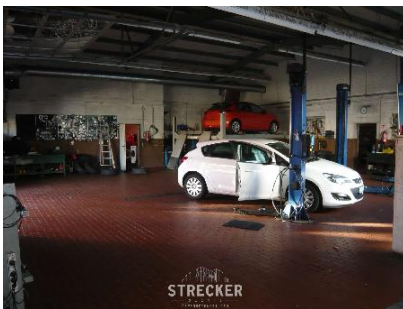
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110124

Anbieter-Objekt-ID: 2025001



Lage:

Die Stadt Gernsbach liegt im Landkreis Rastatt ca. 13 km östlich von Baden-Baden und ca. 40 km südwestlich von Karlsruhe. Die Wirtschaft der Region ist durch kleine und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die Papierindustrie geprägt.

Das Verkaufsobjekt befindet sich in nordöstlicher Eckrandlage von Gernsbach wenige 100 Meter von der B 462 entfernt. Die Umgebungsbebauung ist gewerblich geprägt. Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die B 462 sowie über die 13 km entfernte A 5 (Karlsruhe-Basel). Der Bahnhof von Gernsbach bietet S-Bahnanschluss nach Karlsruhe und Freudenstadt. Des Weiteren bedienen mehrere Buslinien (u.a. Richtung Baden-Baden) den öffentlichen Personenverkehr. Über den rd. 25 km entfernten Flughafen Baden Airpark besteht Anbindung an den Luftverkehr.

Ausstattung:

Eine netzgekoppelte Solarstromanlage mit 38,61 KWp wurde 2010 errichtet. Mit der EnBW wurde ebenfalls 2010 ein Stromkeinspeisungsvertrag ohne zeitliche Bindung abgeschlossen. Der Ø jährliche Ertrag aus den Jahren 2019 - 2021 betrug hier € 13.592,--



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110124

Anbieter-Objekt-ID: 2025001



Sonstiges:

Ein aktueller (erstellt 02.02.2023, gültig bis 01.02.2033)
vorläufiger Energieausweis ist auf Basis der Ø
Verbrauchswerte vorhanden.

Verbrauchsausweis:

Energieträger: Heizöl

Baujahr: 1985

Endenergiebedarf Strom: 14,6 kWh/(m²*a)

Endenergiebedarf Wärme: 35,1 kWh/(m²*a)

Energiedaten:

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

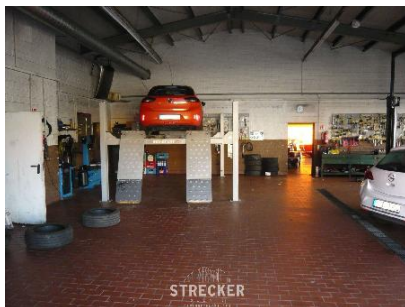
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110124

Anbieter-Objekt-ID: 2025001



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

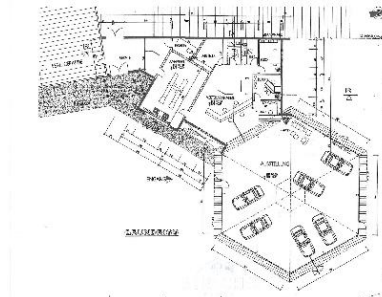
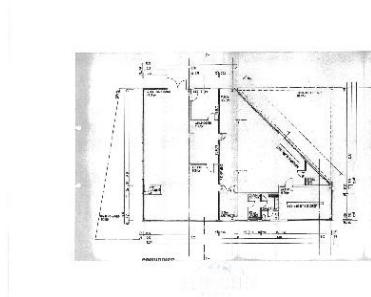
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110124

Anbieter-Objekt-ID: 2025001



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de