

Immo-ID: 110124

Anbieter-Objekt-ID: 2025001



Preis/Kauf:

1.275.000,00 €

Courteage/Kaution:

Courteage 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 Fitnesstudio mit einem 10-Jahresmietvertrag, einer netzgekoppelter Solarstromanlage und einem großen Grundstück mit Baureserven.

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt ca. 4.718 m<sup>2</sup> bestehend aus drei Flurstücknummern und verfügt über drei Zufahrtsmöglichkeiten.

Das bestehende Gebäudeensemble mit gesamt ca. 1.022 m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus.

a) Werkstatt, Lager, ehem. Waschhalle, Sozialraum mit WC und Dusche und Ausstellungsbereich mit Bürozone - Bj. 1985. Gesamtfläche ca. 432 m<sup>2</sup>  
b) Neues Fitnesstudio (in dem 1990 erbauten ehemaligen Ausstellungspavillon) vermietet seit Januar 2025 mit ca. 590 m<sup>2</sup>. 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.



## creditweb

So muss Baufinanzierung sein.



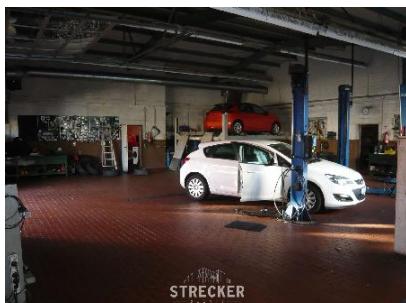
Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

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,--



## creditweb

So muss Baufinanzierung sein.



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/(m<sup>2</sup>\*a)

Endenergiebedarf Wärme: 35,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

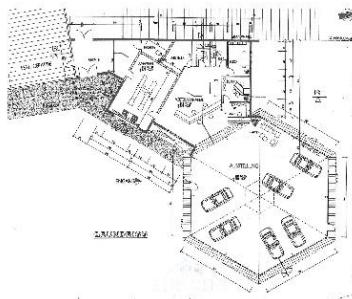
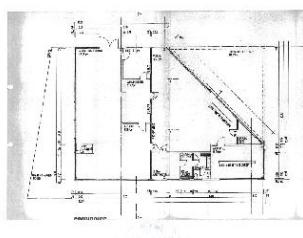
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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



 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



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.

  
Ausgabe 03/2015 | Im Vergleich 370 Anbieter  
Bester Baufinanzierer 2015

  
Ausgabe 03/2015 | Im Vergleich 97 Baufinanzierungen  
Baufinanzierung: sehr gut 2015

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