EXPOSÉ

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

Schwabentorring 5 • 79098 Freiburg • Tel: 07 61 - 2 11 97 79 • Fax: 07 61 - 2 11 97 87
E-Mail: info@kesslerimmobilien.de • Web: www.kesslerimmobilien.de

Seltene Gelegenheit, seltene Lage – 2 zusammengelegte Büro-/ Gewerbeeinheiten in Gründerzeitvilla in der Freiburger Oberau







Lage: **ruhige, selten und stadtnahe Lage in der Oberau**

Die Immobilie befindet sich in beliebter, stadt- und naturnaher Lage der Freiburger Oberau, am Fuße des Schlossbergs sowie dem Gewerbekanal. Die Freiburger Innenstadt ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Eine weitere Besonderheit sind die Parkmöglichkeiten. Direkt vor dem Gebäude befinden sich Besucherparkplätze. Zur Immobilie gehören außerdem drei Tiefgaragenstellplätze.

Objektart: **zwei separate, zusammengelegte Büro- / Gewerbeeinheiten**

Zimmer: **5**

Nutzfläche: **ca. 141 m²**

ca. 95 m² im unteren Bereich = 1. Obergeschoss

ca. 46 m² im oberen Bereich = Dachgeschoss

Baujahr: **ca. 1909**

Revitalisierungsjahr: 1991

Heizung: **Gas-Zentralheizung**

Stelllplätze: **3 Tiefgaragenplätze**

Besucher- und Gästeparkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Besonderheiten:
- selten großes Grundstück
- fußläufig zur Freiburger Innenstadt

Kaufpreis: **ab € 385.000,- zzgl. 3 x TG á € 20.000,- = ab € 445.000,-**
zuzüglich vom Käufer zu bezahlende
3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).
Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.

Da die Veräußerung der Immobilie aufgrund rechtlicher Gegebenheiten erfolgt, wird die Immobilie auftragsgemäß im Rahmen eines nachträglichen **Bieterverfahrens** angeboten.

Videotour:

Damit sich unsere Interessenten bereits vor einer persönlichen Besichtigung einen besseren ersten Eindruck verschaffen können, haben wir für diese Immobilie eine kurze Video-Besichtigungstour erstellt.
Auftragsgemäß ist eine direkte Veröffentlichung im Internet nicht erwünscht.

Gerne übermitteln wir Ihnen nach Ihrer Kontaktaufnahme die Video-Besichtigungstour sowie das ausführliche Exposé mit Straßenangabe und Lageplan.

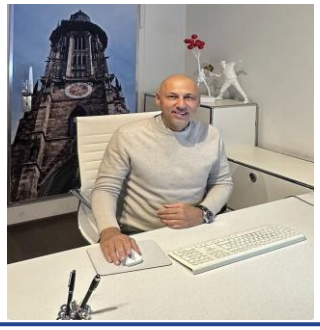
Die Video-Besichtigungstour kann auf Wunsch auch bequem per WhatsApp versendet werden.



Onlineexposé: https://kesslerimmobilien.de/immobilien/oberau-2

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie
STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser
und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie.
Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit
Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt
per Foto an Ihre Bekannten senden.

Ihr Ansprechpartner:



Tobias Kessler

Telefon: **0761-211 97 79**

Email: **tobias.kessler@kesslerimmobilien.de**

weitere Angebote finden Sie unter: **www.kesslerimmobilien.de**

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.
Vorkenntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé´s nachgewiesen werden.
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Büro- und Gewerbeeinheit, die aus zwei rechtlich selbstständigen Einheiten zusammengelegt wurde, befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage der Freiburger Oberau, am Fuße des Schlossbergs und dem Gewerbekanal.
Für beide Einheiten bestehen separate Grundbücher, sodass grundsätzlich auch eine getrennte Nutzung oder Veräußerung möglich wäre. Beide Geschosse verfügen über einen eigenen Zugang vom Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Derzeit ist ein Verkauf im Istzustand vorgesehen.
Die untere Einheit verfügt über ca. 95 m² Nutzfläche. Die obere über ca. 46 m² Nutzfläche.

Im unteren Bereich, dem 1. Obergeschoss, befinden sich der Empfangsbereich, ein Arbeitszimmer mit Balkon, ein Besprechungszimmer, zwei weitere Arbeitszimmer, eine kleine Küche sowie ein WC.

Vom Eingangs- und Empfangsbereich gelangen Sie über eine Wendeltreppe in das darüberliegende Dachgeschoss. Dieses wurde bisher als „Chefbereich“ genutzt und ist als großzügiger, offener Raum gestaltet.

Ursprünglich hatte der Bauträger auf dieser Ebene zwei separate Räume vorgesehen.

Der lichtdurchflutete Raum verfügt über eine Deckenhöhe von bis zu ca. 4–5 Metern im Firstbereich und ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Darüber hinaus stehen eine Loggia sowie ein Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche und Fenster zur Verfügung.

Da die beiden Einheiten von Beginn an gemeinsam genutzt wurden, ist derzeit lediglich ein Kellerraum vorhanden, der gegebenenfalls in zwei separate Kellerräume unterteilt werden könnte.

Eine weitere Besonderheit sind die Parkmöglichkeiten. Direkt vor dem Gebäude befinden sich Besucherparkplätze. Zur Immobilie gehören außerdem drei Tiefgaragenstellplätze.

Impressionen



- Am Fuße des Schloßberges und dem Gewerbekanal -
Seltene Gelegenheit, seltene Lage !
2 zusammengelegte Büro-/ Gewerbeeinheiten
in Gründerzeitvilla in der Freiburger Oberau

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

Impressionen



Auf dem ehemaligen Mezgelände

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen



Am Fuße des Schloßberges und dem Gewerbekanal



Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

untere Einheit - 1. OG



Eingangsbereich / Empfang



Besprechnungszimmer

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

untere Einheit - 1. OG



Arbeitszimmer 1



Balkon Arbeitszimmer 1
(KI bereinigt)

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

untere Einheit - 1. OG



Arbeitszimmer 2



Balkon Arbeitszimmer 3

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

untere Einheit - 1. OG



Arbeitszimmer 2



Balkon Arbeitszimmer 3

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

untere Einheit - 1. OG



Küche
(KI bereinigt)



WC
(KI bereinigt)

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

obere Einheit - DG



großer Arbeitsbereich

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

obere Einheit - DG



Loggia
(KI bereinigt)



Blick auf Schloßberg

Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

obere Einheit - DG

WC / Bad
(KI bereinigt)





Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

Eine wirkliche Besonderheit in dieser Lage

Tiefgarage



3 Tiefgaragenplätze

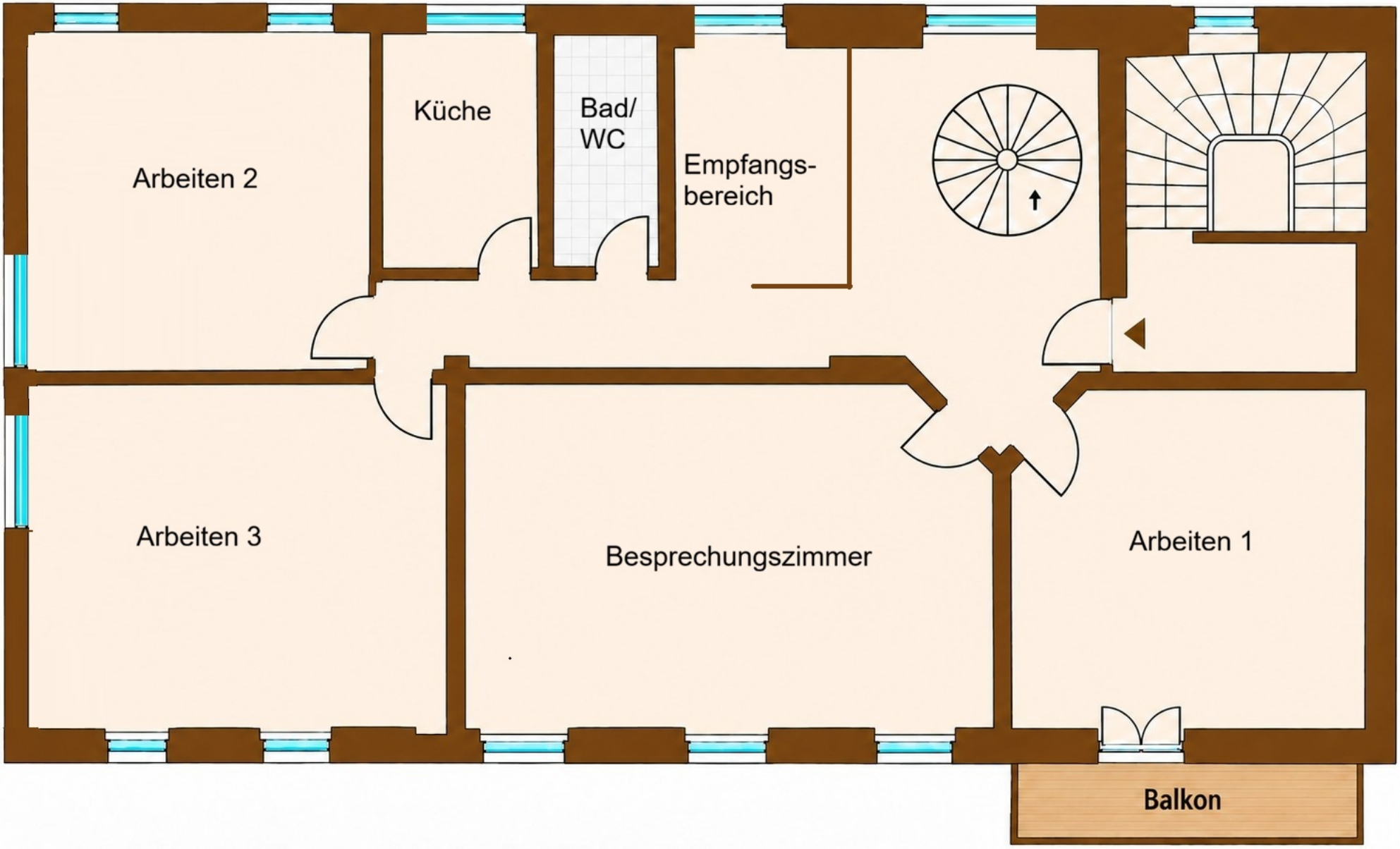
Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen



Unser Büro schätzt die Privatsphäre von Bewohnern/ Nutzern.
Da wir Ihnen einen bestmöglichen, ehrlichen Eindruck übermitteln wollen, versuchen wir die Verwendung von KI Bildern zu vermeiden und verpixeln stattdessen einzelne Bilder und bereinigen einige mit KI.
Die KI bereinigten Fotos sind mit „KI-bereinigt“ gekennzeichnet.
Dies bedeutet, dass es sich um das Originalfoto handelt, aber Gegenstände und persönliche Dinge mit KI entfernt wurden.

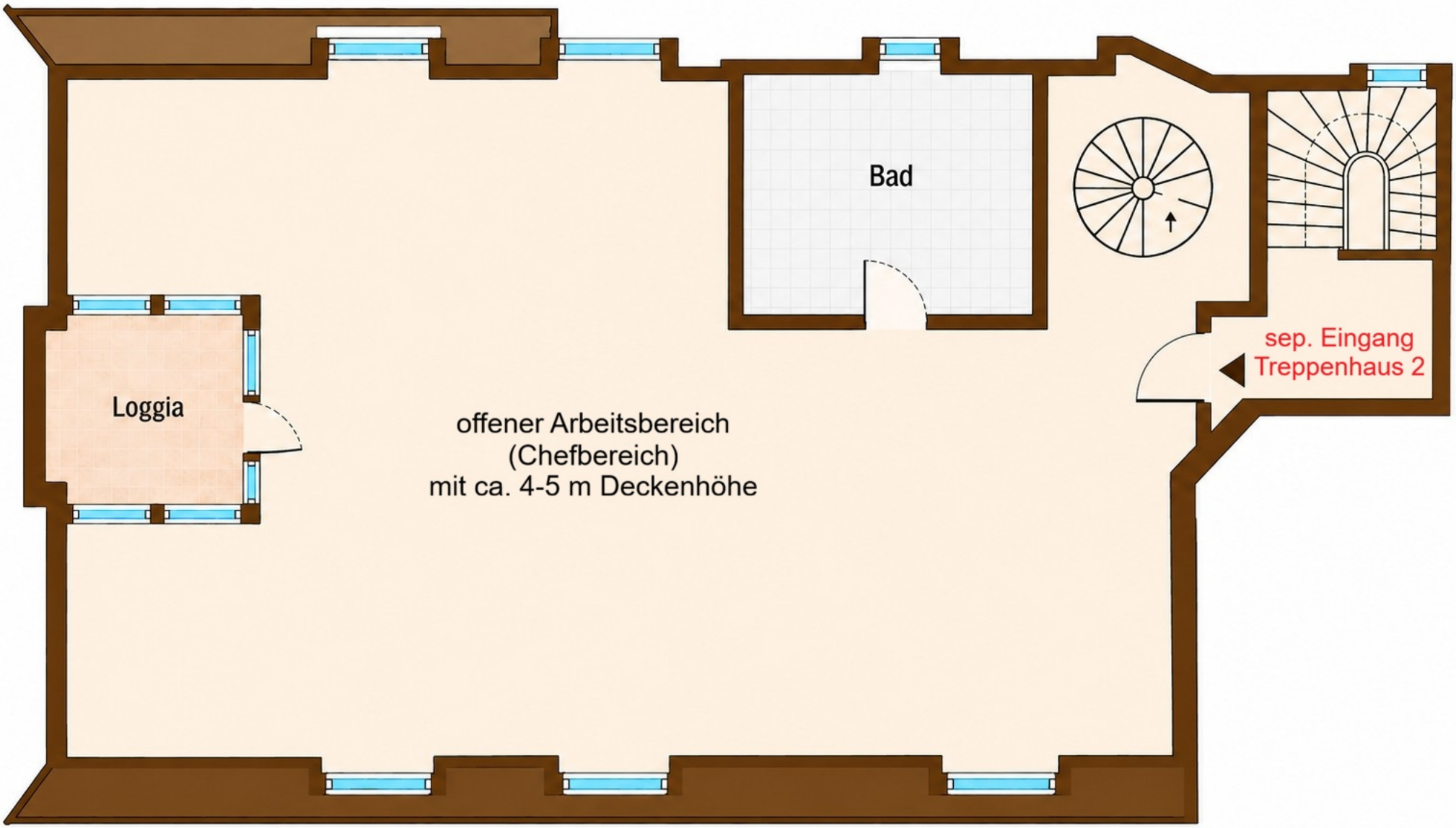
Tobias Kessler
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

Grundriss unterer Bereich - 1. Obergeschoss



Dieser 2 D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung.
Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.

Grundriss oberer Bereich - Dachgeschoss



Dieser 2 D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung.
Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.

Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice.
Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch
Herrn Tobias Kessler
(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).
Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab.
Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.

Tobias Kessler

Tobias Kessler
Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen
www.kesslerimmobilien.de
0761- 211 97 79

Folge uns auf Instagram, Facebook oder unserem WhatsApp Kanal und entdecke neue Objekte bevor diese veröffentlicht werden !

www.instagram.com/kessler_immobilien

www.facebook.com/kesslerimmo

https://whatsapp.com/channel/0029Vb9Ov1GKbYMM4JjImw2J

Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

www.kesslerimmobilien.de

0761- 211 97 79

Don´t wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.