

**Grundelfinden**

# Ladenlokal auf 2 Etagen mit Stellplätzen im Ortszentrum von Gundelfingen, frei werdend

???????? ??: 25022088



???? ??: 590.000 EUR

??????? ?????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

?? ??? ??????

???????? ?????????	25022088	???? ?????	590.000 EUR
???? ?????????	2003	???? ?????	????????
???? ?????????	2 x ?????????	????????	????????
???? ?????????	???? ?????????	????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????	ca. 170 m²
		????	????
		????????	
		????????	ca. 170 m²
		????	

???????? ?????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

????????????? ??????????

???? ???????????	??????? ??????? ?????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.11.2025	?????? ????????????? ?????????????	67.00 kWh/m²a
		?????????? ????????????? ???????????	B
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2003



???????? ?????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

?? ?????????





???????? ?????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

?? ???????



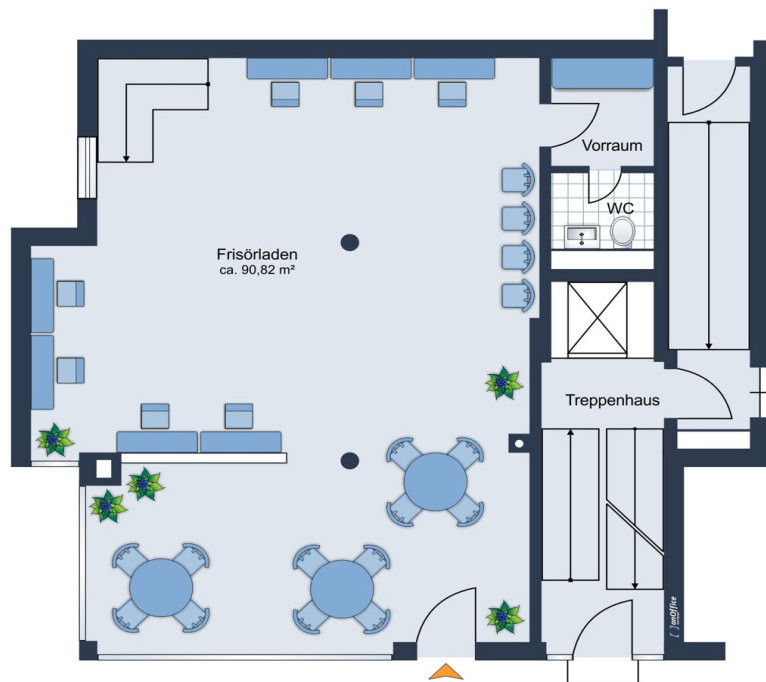
???????? ??????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

?? ????????



??????? ?????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

??????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

??? ?????? ??????????

In attraktiver Lage von Gundelfingen bei Freiburg präsentiert sich diese erstklassige Gewerbeimmobilie in einem ausgezeichneten Zustand. Das Objekt wird derzeit erfolgreich betrieben, wird aber im Zuge des Verkaufes leer übergeben.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre repräsentative Erscheinung, eine moderne, gepflegte Ausstattung sowie eine funktionale Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Sämtliche Bereiche befinden sich in einem sehr guten, sofort nutzbaren Zustand. Auch die Übernahme des gesamten Frisörbedarfs wären möglich.

Besonders hervorzuheben sind die verkehrsgünstige und zugleich sichtbare Lage, die gute Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeitende sowie die ausreichenden Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Diese Merkmale machen die Immobilie zu einer äußerst attraktiven Option für Unternehmerinnen und Unternehmer, die Wert auf Standortqualität und nachhaltige Investitionen legen.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein etabliertes, hochwertig gepflegtes Gewerbeobjekt in einer der gefragtesten Regionen im Großraum Freiburg zu erwerben – ein Standort mit Zukunft und Potenzial. Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage denkbar.

??????? ?????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

???????????????? ???? ??????????

Das Gewerbeobjekt beeindruckt durch eine hervorragend gepflegte, moderne und funktional durchdachte Ausstattung, die den sofortigen Weiterbetrieb ohne zusätzlichen Investitionsaufwand ermöglicht.

Sämtliche Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände befinden sich in einem einwandfreien, nahezu neuwertigen Zustand und zeugen von einer kontinuierlichen Pflege sowie einem hohen Qualitätsanspruch. Ebenso ist eine Klimaanlage verbaut. Besonders hervorzuheben ist das komplett erhaltene Geschäftsmobiliar, das sowohl in ästhetischer als auch in funktionaler Hinsicht überzeugt. Die Einrichtung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgewählt, fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und vermittelt ein professionelles, einladendes Ambiente.

Im Rahmen des Verkaufs besteht die Möglichkeit, das bestehende Inventar und Mobiliar vollständig zu übernehmen – ein großer Vorteil insbesondere für Interessentinnen und Interessenten aus einer ähnlichen Branche, die den laufenden Geschäftsbetrieb mit minimalem Aufwand fortführen oder nahtlos übernehmen möchten.

Diese Kombination aus hochwertiger Ausstattung, erstklassigem Pflegezustand und sofortiger Einsatzbereitschaft macht die Immobilie zu einem besonders attraktiven Angebot für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die Wert auf Qualität, Effizienz und einen reibungslosen Übergang legen.



???????? ??????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

??? ??? ??? ???????????

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver und gut frequentierter Lage von Gundelfingen, einer der begehrtesten Gemeinden im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt Freiburg.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus gewerblicher, dienstleistungsorientierter und wohnwirtschaftlicher Nutzung aus und bietet somit ein lebendiges, wirtschaftlich starkes Umfeld.

Durch die Nähe zu Freiburg profitieren Unternehmen hier von der hervorragenden Infrastruktur der Großstadt, kombiniert mit der ruhigen, gut erreichbaren Lage einer eigenständigen Gemeinde.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Der Standort ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar.

Über die Bundesstraße B3 sowie die nahegelegene Autobahn A5 (Anschlussstelle Freiburg-Nord) besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Basel, Karlsruhe und Offenburg. Der Bahnhof Gundelfingen mit Anschluss an den Regional- und S-Bahn-Verkehr ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso mehrere Buslinien, die eine direkte Anbindung an Freiburg und das Umland gewährleisten.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur Attraktivität des Standortes bei. Damit bietet dieser Gewerbestandort ideale Voraussetzungen für Kunden- und Mitarbeiterfreundlichkeit sowie nachhaltigen Geschäftserfolg.

???????? ??????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ?????????: 25022088 - 79194 Grundelfinden

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)