



SÜDCURANZ IMMOBILIEN

EXPOSÉ IMMOBILIE NEURIED



Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden. Mit unserem Team aus mehr als 30 Experten, beraten wir unsere Kunden seit mehr als 35 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter: www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen

Neuried: Großes Gewerbeanwesen mit Hallen, Bürokomplex und Wohnhaus



Eckdaten

Objektart:	Gewerbeanwesen mit Wohnhaus Bürogebäude und Hallen
Grundstück m ² :	4.582
Wohnfläche m ² ca.:	260
Nutzfläche m ² ca.:	1.626
Bezug:	Nach Vereinbarung
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	1978 / 1996 / 1999
Endenergiebedarf: (m ² a)	203,7 kWh (Wohngebäude)
Garage:	3 Einzelgaragen
Stellplätze:	3 Außenstellplätze 1 Carport und weitere Stellplätze auf dem Grundstück

Kaufpreis

Auf Anfrage

zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

Ansprechpartner

Armin M. Spittler
Gisela Galke

E-Mail:
immo@suedcuranz.de

Mehr unter:
www.suedcuranz.de

Wir freuen uns auf Sie!

Neuried: Großes Gewerbeanwesen mit Hallen, Bürokomplex und Wohnhaus

Objektbeschreibung

Das großflächige Anwesen liegt in einem Gewerbegebiet in ruhiger Ortsrandlage. Die Immobilie setzt sich aus mehreren Gebäudeeinheiten zusammen. Auf dem 4.582 m² großen Grundstück erwarten Sie ein geräumiges Einfamilienhaus mit überdachter Terrasse, ein großer Garten, drei Garagen, ein Carport und zahlreiche Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück. Das separate Gebäude gleich nebenan bietet Raum für Büro- und Ausstellungsflächen. Auf dem Gelände stehen außerdem 2 Gewerbehallen, ein großer Schopf und ein Silo.

Das gesamte Anwesen ist gut aufteilbar und separat vermietbar. Derzeit ist ein Teilbereich der Gewerbehalle vermietet für 18.000,- € Jahresnettomiete. Weitere aktuelle Einnahmen entstehen durch die Photovoltaikanlage: Für die Stromeinspeisung ergibt sich jährlich ein Betrag von ca. 24.000,- € bis zum Jahr 2025.

Wohnhaus

Das Einfamilienhaus wurde 1978 errichtet und liebevoll ausgebaut. In den letzten 20 Jahren fanden umfangreiche Renovierungsmaßnahmen statt. Neben den Bädern und der Küche wurden teilweise Böden, Wasserleitungen, Dachfenster, die Außenfassade und eine Dachseite erneuert. Durch den Einbau einer Photovoltaikanlage 2011 und einer neuen Pelletheizung 2019 ist die Energieversorgung zusätzlich gesichert. Eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung hilft bei der Senkung der Energiekosten.

Der Wohnraum des Einfamilienhauses erstreckt sich über 2 Etagen mit insgesamt 260 m² Wohnfläche. Es bietet insgesamt 8 Zimmer, davon allein 5 Schlafzimmer. Zu den weiteren Merkmalen gehören ein Ankleidezimmer, 2 Bäder, ein Gäste-WC, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, ein Wintergarten, eine Einbauküche, eine überdachte Terrasse, ein umlaufender Balkon, ein Hobbykeller, ein Speicher und ein großer Garten. Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt über wenige Holzstufen, die in den hellen Wintergarten führen. An heißen Sommertagen sorgt eine Markise für ausreichend Beschattung. Vom Wintergarten geht es direkt in den großen Eingangsflur.



- Großzügiges Wohnhaus
- Helle Räume
- Wintergarten
- Photovoltaikanlage
- Großer Garten und Außenbereich

Neuried: Großes Gewerbeanwesen mit Hallen, Bürokomplex und Wohnhaus

Objektbeschreibung Wohnhaus

Im **Erdgeschoss** befinden sich ein großes Wohn-/Esszimmer, eine komplette Einbauküche, ein kleineres Wohnzimmer mit Parkettboden, ein Arbeitszimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und ein Gäste-WC. Fast alle Räume auf dieser Etage sind lichtdurchflutet und mit hellen Bodenfliesen und weißer Holzdeckenvertäfelung ausgestattet. Das größere Wohn-/Esszimmer hat einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse.

Eine **Holzterrasse** führt Sie ins Dachgeschoss. 5 gemütliche Schlafzimmer, teils mit Dachbalken oder Holzvertäfelung, stehen Ihnen auf dieser Etage zur Verfügung. Ein Highlight ist der langgezogene Balkon mit weitläufigem Blick ins Grüne sowie ein separates Ankleidezimmer. Freuen Sie sich auf einen Tagesbeginn im geräumigen hellen Bad mit Waschtisch, Badewanne, Glasduschkabine, WC und Bidet. Neben dem Bad befindet sich ein kleiner Abstellraum. Der schöne Parkettboden im Flur und in einigen Schlafzimmern erzeugt eine warme und harmonische Raumatmosphäre. Vom Flur gibt es einen Zugang zum Balkon und über eine Treppe lässt sich der Speicher erreichen.

Im **Kellergeschoss** sind mehrere Räume untergebracht, auch ein Hobbyraum, Abstellraum und Heizraum. Direkt unter der Terrasse befindet sich der Lagerraum für die Pellets. Außerdem gibt es noch einen Naturkeller, der außerhalb des Hauskellers liegt. Der große Garten und der Außenbereich sind mit schönen Bäumen angelegt und ein wunderbarer Ort zur Erholung und zum Verweilen.

Das Grundstück ist weitläufig und die Immobilie vielseitig nutzbar. Das Anwesen eignet sich für Gewerbetreibende, Naturliebhaber, Tierfreunde, Handwerker, Selbständige, Kreative und Individualisten. Vielleicht haben Sie schon einmal davon geträumt, eigene Hühner oder Pferde zu halten? Oder suchen Sie einen Platz, wo sich Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden lässt?

Hier lässt sich Ihr Traum verwirklichen.



- 5 Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- 2 Bäder
- Großer Balkon
- Überdachte Terrasse
- Platz für Tierhaltung
- Vielseitig nutzbar

Neuried: Großes Gewerbeanwesen mit Hallen, Bürokomplex und Wohnhaus

Objektbeschreibung Bürogebäude

Das Gebäude erstreckt sich über 2 Etagen mit insgesamt ca. 180 m² Nutzfläche. Der Eingangsbereich ist repräsentativ gestaltet. Die Eingangshalle liegt in der Mitte des Gebäudes. Viel Platz zum Arbeiten bieten die beiden großen Büroräume, die teilmöbliert mit Einbauschränken und einer Teeküche ausgestattet sind. Zur Etage gehören auch Toiletten und ein Abstellraum.

Über die geschwungene Freitreppe gelangen Sie in die obere Etage, die sich hervorragend als Ausstellungsraum oder Versammlungsraum eignet. Die weiße Holzbalken-Decke bringt Luftigkeit in den Raum und umlaufende Fensterflächen sorgen für Licht und einen schönen Panoramablick. Bei Bedarf lassen sich Zwischenwände zur Raumabtrennung einbauen.



Objektbeschreibung Gewerbehallen

Der Gewerbeteil des Anwesens besteht aus 2 großen Hallen. Darin finden sich eine große Werkhalle mit Portalkran, eine Geräte- u. Fahrzeughalle, ein Raum für ein Hochregallager und mehrere Maschinen zur Holzverarbeitung. Ein großer Schopf und ein Spänesilo gehören ebenfalls zum Anwesen. Ein Teil der Lagerhalle ist vermietet, kann aber kurzfristig gekündigt werden.

Die Gebäude sowie die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Auf dem Gelände finden sich ausreichend Parkmöglichkeiten. Auch für ein Wohnmobil ist noch Platz. Alle Gebäude sind mit einer Alarmanlage gesichert.



Neuried: Großes Gewerbeanwesen mit Hallen, Bürokomplex und Wohnhaus



Lage

Das Anwesen liegt in Ichenheim, einem Ortsteil von Neuried nahe der französischen Grenze. Neuried liegt zwischen Rhein und Schwarzwald. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen Lahr oder Offenburg erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Zum nächstgelegenen Bahnhof in Friesenheim brauchen Sie ca. ca. 11 Minuten. Die Gemeinde Neuried bietet ein gutes Bildungsangebot. Neben mehreren Kindertagesstätten und Kindergärten gibt es 2 Grundschulen, eine Realschule und eine Werkrealschule. Arzt- und Massagepraxen, Apotheken, Bäckereien und Supermärkte sind ebenfalls vorhanden. In Neuried finden Sie sowohl Ruhe und Erholung als auch Sport- und Freizeitaktivitäten. Auf zahlreichen Radwegen lässt sich die schöne Landschaft erkunden. Der Rhein mit dem idyllischen Rheinwald oder die natürlichen Badeseen sind nur einige von vielen attraktiven Ausflugszielen in der Umgebung. Der Schwarzwald, die Vogesen, der Europapark und Straßburg liegen direkt vor der Haustür.

Ausstattung

Wohnhaus:

Außenfassade mit Isolierung; Pelletheizung (seit 2019); Photovoltaikanlage; Solaranlage; Alarmanlage; Wintergarten; Überdachte Terrasse; Balkon; 3 Garagen; Carport; Garagenvorplatz mit Stellflächen; Bodenbeläge teils Parkett, Laminat, Fliesen; Einbauküche; Bäder und WC mit Wand- u. Bodenfliesen; Bad mit Fußbodenheizung

Bürogebäude:

Photovoltaikanlage; Alarmanlage; Holztreppe; Bodenbeläge teils Parkett, Laminat, Fliesen; Teeküche; Büroschränke; WC mit Wand- und Bodenfliesen;

Gewerbehallen:

Photovoltaikanlage; Alarmanlage; Werkhalle mit 6 Meter Vordach für Außenlagerung; Portalkran; Aufenthaltsraum, WC- u. Heizraum; Maschinenraum; Lagerhalle mit Hochregallager; Spänesilo; Schopf;

Anbindung



11 Min.



18 Min.



11 Min.



50 Min.

Impressionen Außenansicht Wohnhaus mit Garten



Impressionen Wohnhaus Außenansicht und Wintergarten



- Großer heller Wintergarten
- Sonnenschutz durch Markise
- Gepflegte Außenanlage



Impressionen Wohnhaus Wohnzimmer mit Terrasse



- Weitläufiger Garten
- Teilüberdachte Terrasse
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Direkter Zugang zur Terrasse



Impressionen Wohnhaus Erdgeschoss



- Großer Küchenbereich mit Einbauküche
- Offene Theke zum Esszimmer
- Holzdeckenvertäfelung
- Gäste-WC



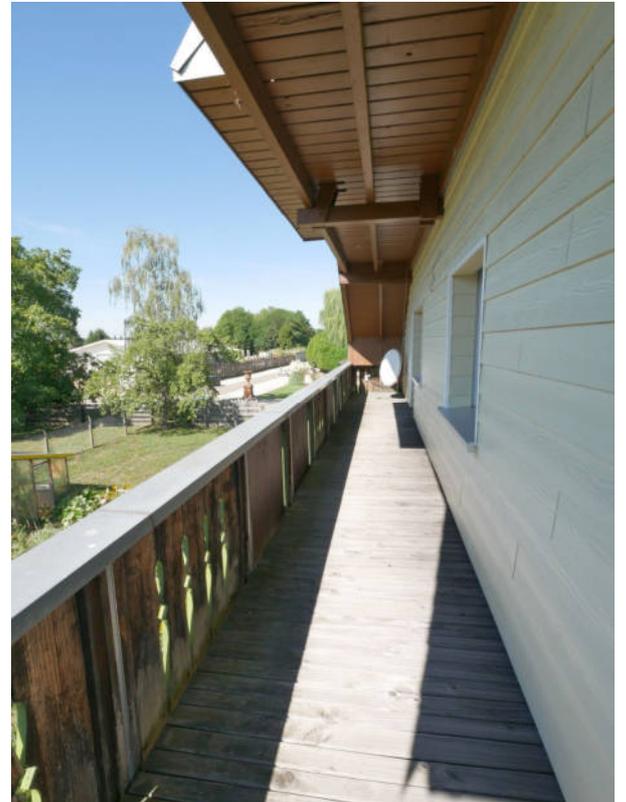
Impressionen Bäder und Eingangsdiele



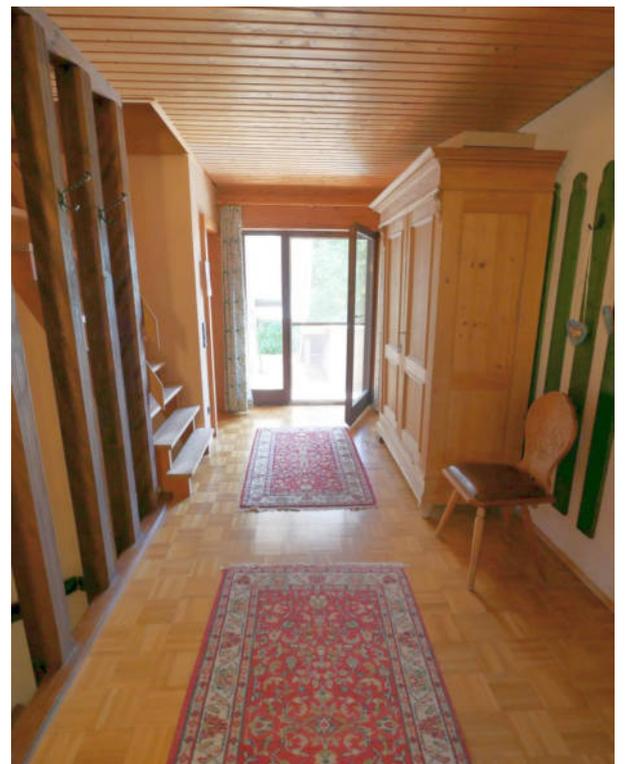
- Bad im Erdgeschoss mit Dusche, Waschbecken und WC
- 2. Bad im Dachgeschoss mit Dusche und Badewanne, Waschtisch, WC und Bidet
- Großer heller Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Treppenaufgang



Impressionen Wohnhaus Dachgeschoss



- Großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Flur mit Parkettboden
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Impressionen Wohnhaus Dachgeschoss



- 4 weitere Schlafzimmer
- Teilweise mit Zugang zum Balkon
- Holzvertäfelung und Holzbalken



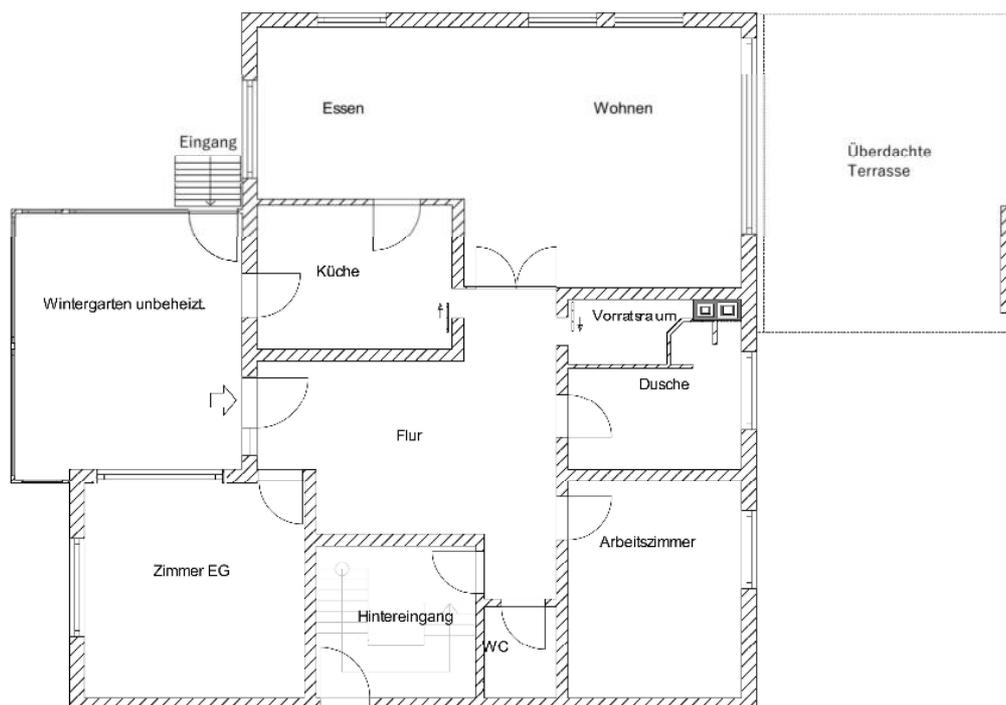
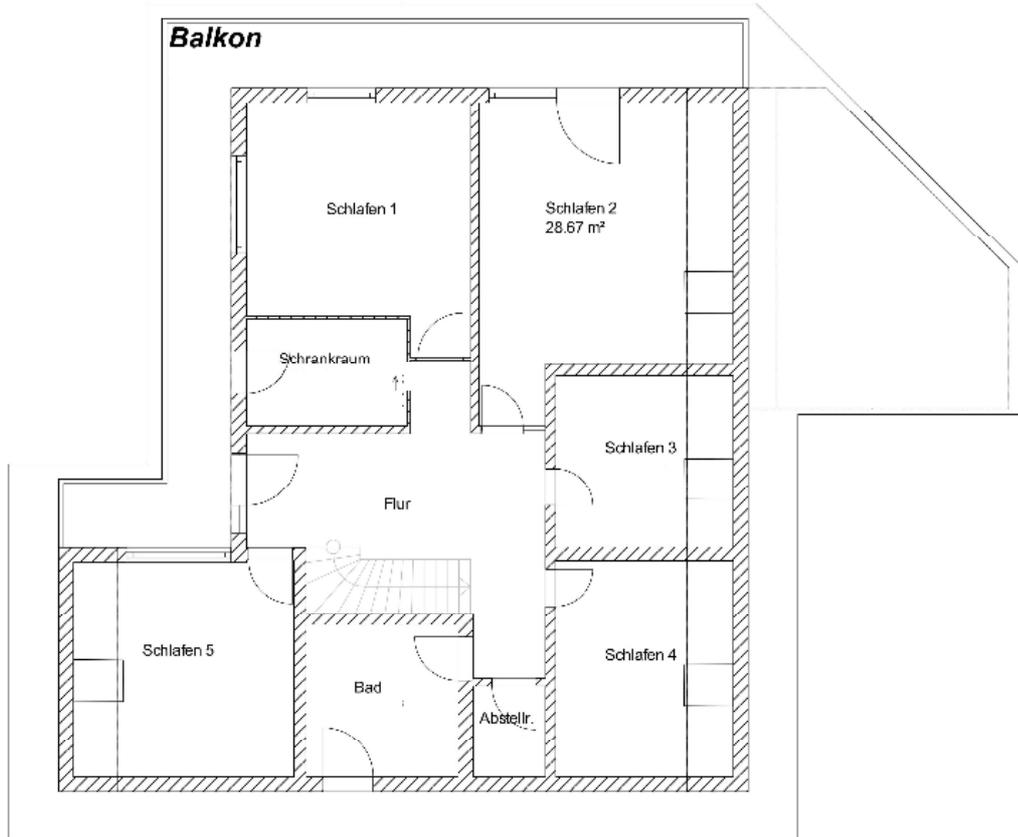
Impressionen Wohnhaus Untergeschoss und Treppenhaus



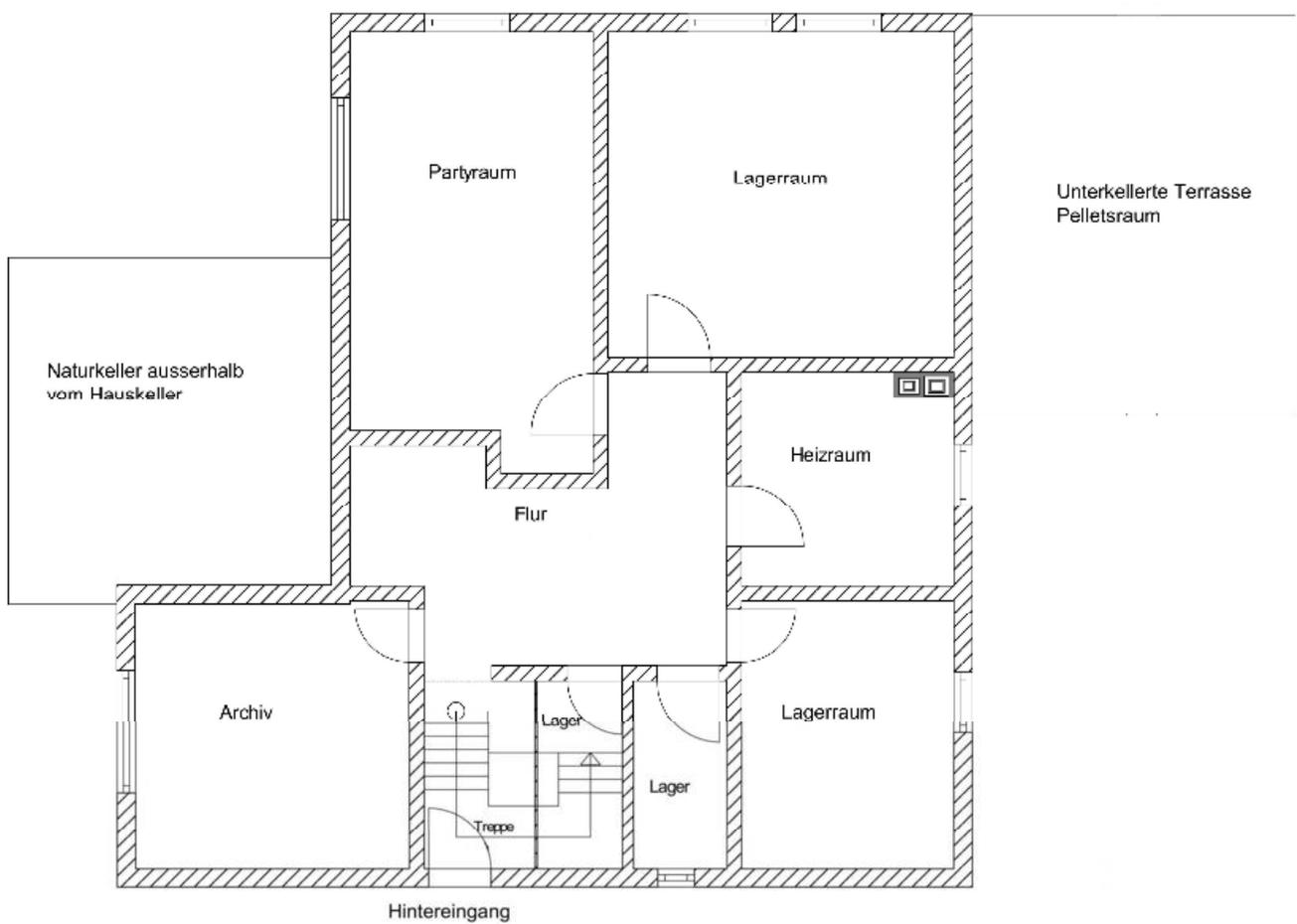
- Treppenaufgang ins Obergeschoss und Treppe zum Speicher
- Beheizbarer Hobbyraum
- Arbeitszimmer (Archivraum)



Grundriss Wohnhaus Obergeschoss und Erdgeschoss



Grundriss Wohnhaus Kellergeschoss



Impressionen Gewerbeeinheiten Bürogebäude - Hallen - Garagen



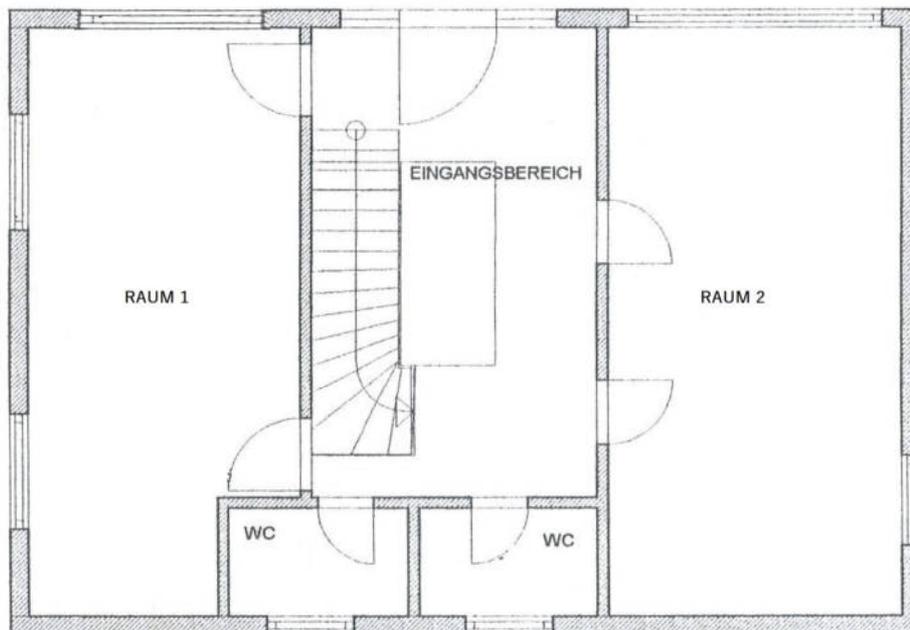
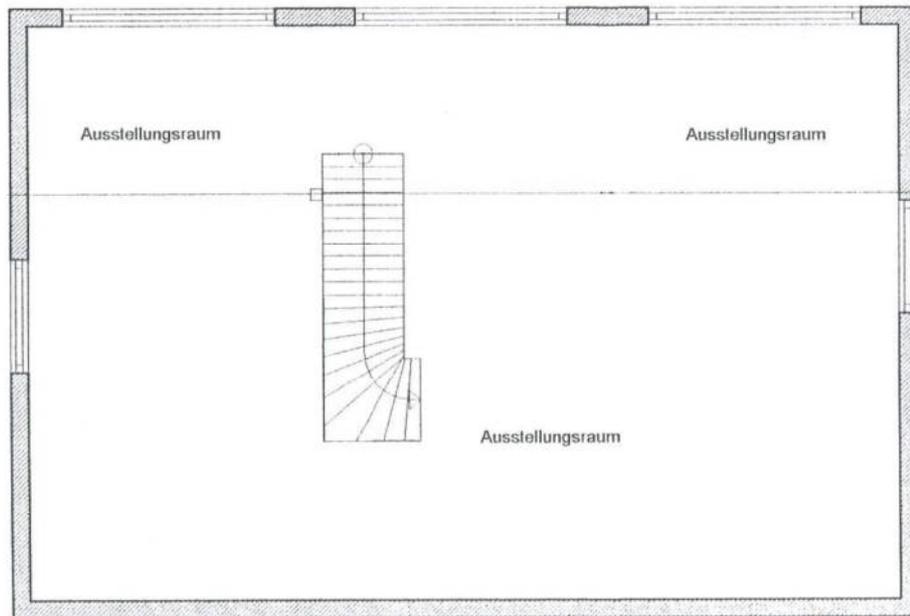
Impressionen Bürogebäude



- Repräsentative Eingangshalle
- Großes helles Büro
- Heller Arbeitsraum
- Großer Ausstellungsraum
- WC-Raum



Grundriss Bürogebäude Obergeschoss und Erdgeschoss



Impressionen Lagerhalle und Schreinerei



- Werkhalle mit Portalkran und Maschinen
- Große Lagerhalle
- Viel Platz für Fahrzeuge



Neuried: Großes Gewerbeanwesen mit Hallen, Bürokomplex und Wohnhaus



Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadenersatz an die Südcuranz Finanz AG. Wir sind bemüht, unsere Angaben so genau und richtig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben und Unterlagen der Auftraggeber verlassen müssen, übernehmen wir keinerlei Gewähr für den Inhalt des Exposés.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung mit unserem Büro. Selbständige Besichtigungen sind vom Eigentümer unerwünscht. Die Käuferprovision wird zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Diese beträgt, nach Abwicklung des Verkaufs, für Käufer 3 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und Verkäufer 1 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter www.suedcuranz.de

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadenersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 3 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Weitergabe an Dritte an die Südcuranz Finanz AG zu entrichten. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis unverzüglich schriftlich erfolgt. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Neuried: Großes Gewerbeanwesen mit Hallen, Bürokomplex und Wohnhaus



Widerruf

Erklärung zum Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und muss in Textform erfolgen (z.B. per Fax, E-Mail oder Brief). Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an:

Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Telefon: 07668 99510-40
Telefax: 07668 99510-10
E-Mail: immo@suedcuranz.de

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

IN 6 SCHRITTEN ERFOLGREICH
IMMOBILIEN VERKAUFEN.



Ihr Südcuranz-Team

www.suedcuranz.de

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

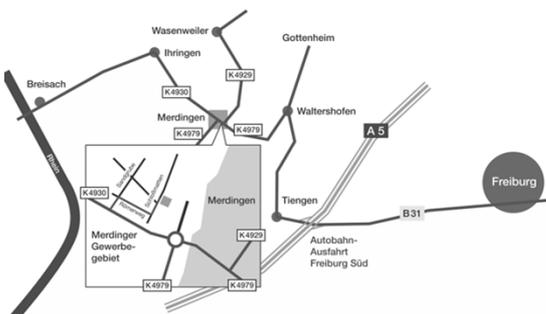


WIR FREUEN
UNS AUF SIE!

Armin M. Spittler
Vorstand



Mehr Immobilien unter:
www.suedcuranz.de



Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-40
Fax: 07668 99510-10
E-Mail: immo@suedcuranz.de