



# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

## EXPOSÉ IMMOBILIE Ihringen



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](http://www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen)

# Exposé Südcuranz Ihringen Gewerbe-Immobilie – Lagerhalle als Weingut oder für andere Zwecke



## Eckdaten

Objektart:	Gewerbe Immobilie
Grundstück m <sup>2</sup> ca.:	3.904
Anzahl der Räume:	9
Gewerbefläche m <sup>2</sup> ca.:	1.750
Bezug:	sofort
Zustand:	gepflegt
Heizungsart:	Öl-Zentralheizung
Baujahr / teilweise renoviert:	1979 / 1983
Endenergiebedarf: kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Liegt zur Besichtigung vor
Garagen und Stellplätze:	15 Außenstellplatz/-plätze

Kaufpreis: auf Anfrage

zzgl. 2,38% Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

## Ansprechpartner

Armin M. Spittler

Tel.:  
07668 99510 – 40

E-Mail:  
[immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)

Mehr unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

**Wir freuen uns auf Sie!**

# Exposé Südcuranz Ihringen Gewerbe-Immobilie – Lagerhalle als Weingut oder für andere Zwecke

## Objektbeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Betriebsgebäude mit Büroräumen und Probierstube eines Weinbaubetriebes bebaut. Das in offener Bauweise errichtete Gebäude wurde Ende der 1970 Jahre (1978/79) erbaut und im Jahr 1983 auf der Südseite durch ein Flaschenlager erweitert. Das Objekt ist überwiegend eingeschossig ausgebildet, lediglich auf der Nordseite ist ein Obergeschoss gegeben. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

Der Zugang zum Weinverkauf mit Probierstube sowie zu den Büroräumen erfolgt auf der Nordseite. Der Eingangsbereich wird durch eine vorgesetzte Holzkonstruktion mit eigenem Dach überdeckt. Die Außenfläche davor ist in Verbundsteinpflaster angelegt und dient als Gästebewirtungsfläche sowie Parkplätze.

Das Gebäude ist in Industriebauweise mit einer Stahlträgerkonstruktion errichtet. Im Bereich der Ursprungshalle ist die untere Ebene in Kalksandsteinmauerwerk auf einem Betonsockel dargestellt. Darüber sind Sandwichpaneele gegeben. Der südliche Anbau ist komplett in Industriebauweise mit Sandwichpaneelen errichtet. Ein Teilbereich auf der Ostseite sowie die komplette Südseite sind mit Efeu bewachsen. Die Halle steht auf der Südseite auf der Grundstücksgrenze. Baujahresbedingt ist das Objekt nicht energieeffizient gedämmt. Es wird durch ein Pulldach, ebenso in Industriebauweise, bedeckt.

Auf der Westseite ist eine Andienungsrampe mit entsprechenden Zugängen in das Gebäude gegeben. Im südlichen Anbau sind sowohl auf der Ost- und Westseite große Falttore aus Metall zur Erschließung installiert.

Es gibt eine großzügige, asphaltierte Zufahrt auf der Ost- und Westseite, um eine reibungslose Andienung zu ermöglichen. Zu beachten ist, dass auf der Ostseite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Zufahrt für das dahinter liegende Flurstück im Grundbuch eingetragen ist.

**Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**



- flexible Nutzung
- ideal für Weinbau oder Spedition
- solide gebaut und gut gelegen

# Exposé Südcuranz Ihringen Gewerbe-Immobilie – Lagerhalle als Weingut oder für andere Zwecke



## Lage

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet von Ihringen, welches südlich des Ortszentrums angesiedelt ist. Die Umgebungsbebauung präsentiert sich gewerblich, teilweise mit zusätzlicher Wohnbebauung für die Betriebsinhaber.

Ein Discounter befindet sich am Rande des Gewerbegebietes, ein größerer Einkaufsmarkt beim Bahnhof. Weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum von Ihringen angeordnet, welches in rund 1,2 km zu erreichen ist.

Die Gemeinde verfügt über eine komplette Infrastruktur mit Schulen, Einzelhandelsbetrieben und ärztlicher Versorgung. Ein Gymnasium ist im benachbarten Breisach gegeben.

Bei der Anliegerstraße handelt es sich um eine Ortstraße mit einseitigem Gehweg. Über eine Verbindungsstraße gelangt man nach Merdingen und Gündlingen sowie in das Ortszentrum von Ihringen. Die nächste Auffahrt zur Autobahn A 5 ist in rund 11 km zu erreichen. Ein Haltepunkt der Breisgau-S-Bahn liegt am Bahnhof von Ihringen, welcher in rund 900 m zu erreichen ist. Die Breisgau S-Bahn (Titisee - Gottenheim - Breisach am Rhein) sorgt für eine Verbindung bis an den Hauptbahnhof von Freiburg und nach Breisach. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls in der Ortsmitte gelegen und bietet eine Verbindung in die angrenzenden Gemeinden. Der Landkreis liegt verkehrsgünstig an der A5 Frankfurt-Basel, an der Rheintalstrecke der Deutschen Bahn, in unmittelbarer Nähe des EuroAirports Basel-Mulhouse-Freiburg und besitzt den Rheinhafen in Breisach. Der Regio-Verkehrsbund Freiburg bedient den Raum im öffentlichen Personennahverkehr auf über 3.000 km Streckenlänge und mit 125 Mio. Fahrgästen jährlich in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen und der Stadt Freiburg.

## Ausstattung

Das Objekt ist als Industriehalle ausgebaut und genügt immer noch den Standards. Die komplette Ausstattung des Weinbaubetriebs (Edelstahl-Tanks, Fässer, Pressen etc.) kann gegen Aufpreis übernommen werden.



11 Min.



5 Min.



5 Min.



60 Min.

# Exposé Südcuranz Ihringen Gewerbe-Immobilie – Lagerhalle als Weingut oder für andere Zwecke



- gepflegte Außenanlage
- solide Bauweise
- gute Anliefermöglichkeiten
- viel Platz drumherum



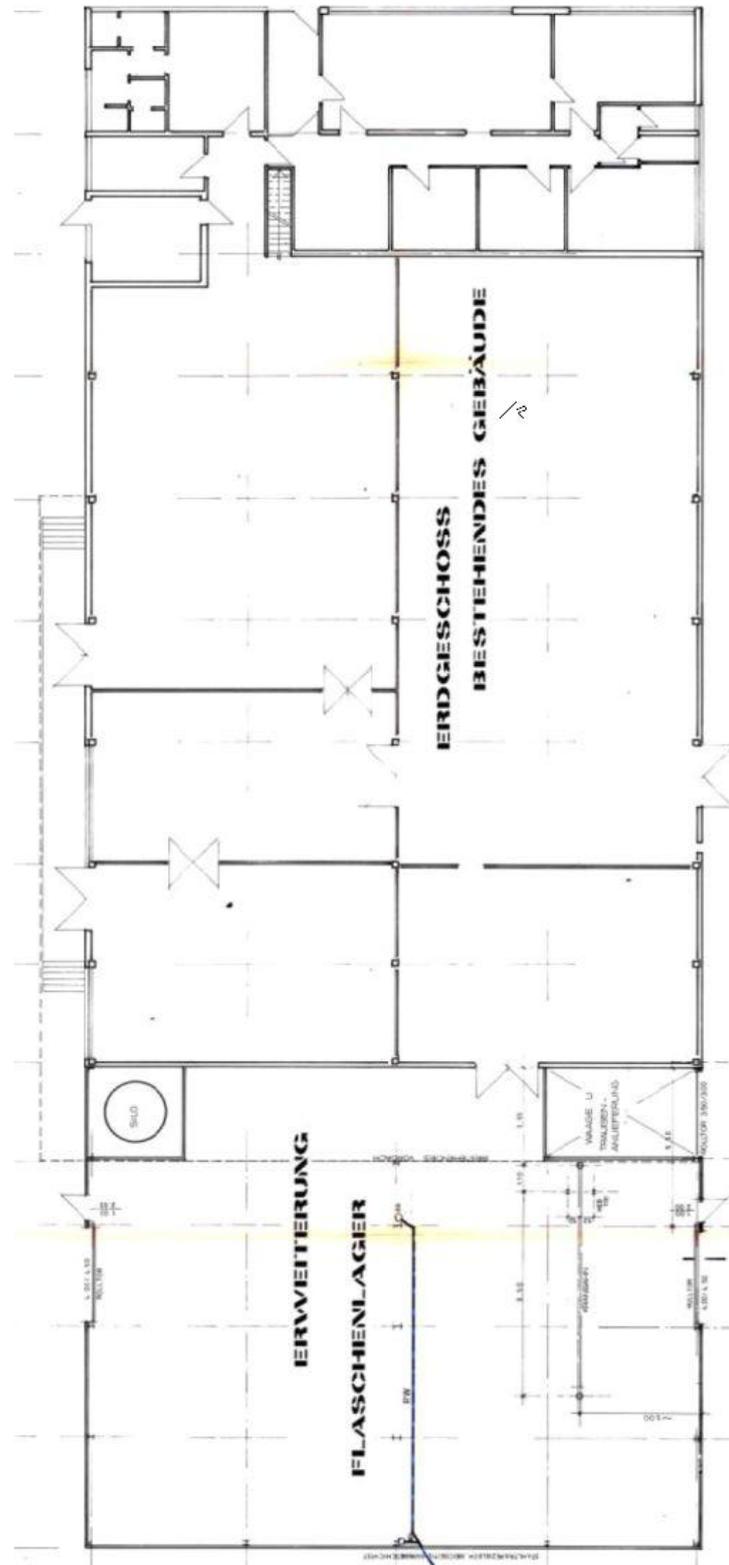
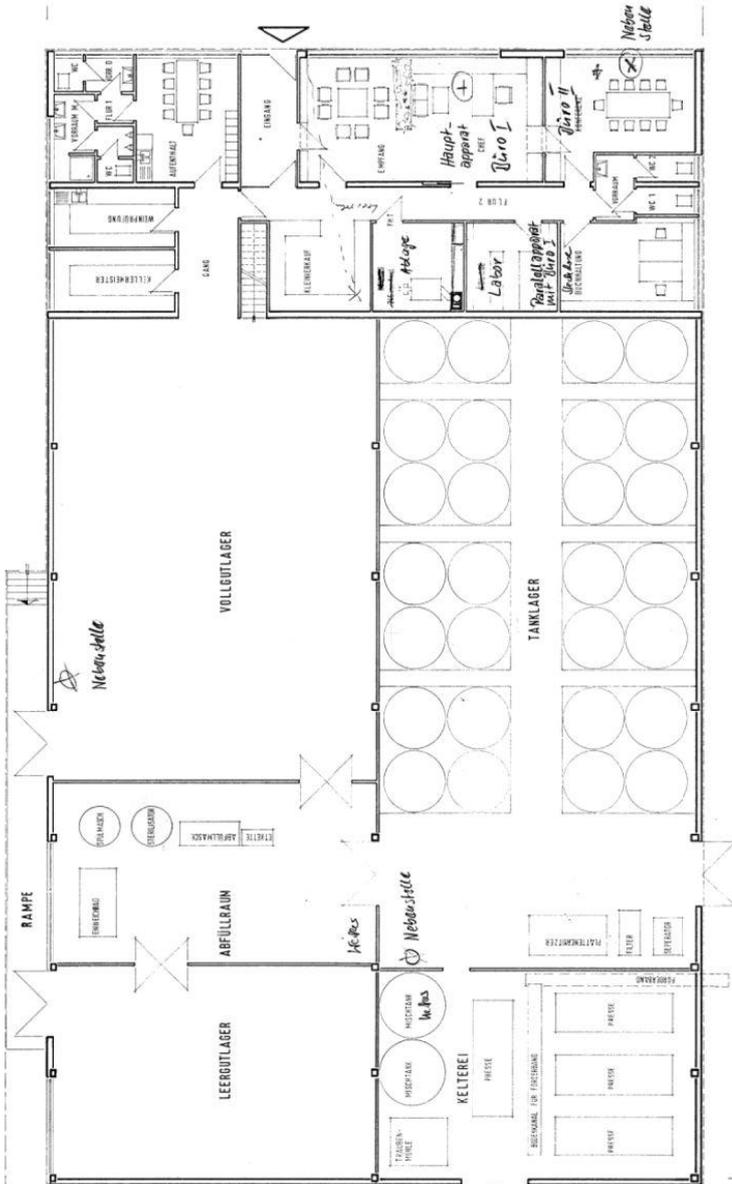
Exposé Südcuranz  
Ihringen Gewerbe-Immobilie – Lagerhalle als  
Weingut oder für andere Zwecke



Exposé Südcuranz  
Ihringen Gewerbe-Immobilie – Lagerhalle als  
Weingut oder für andere Zwecke



# Exposé Südcuranz Ihringen Gewerbe-Immobilie – Lagerhalle als Weingut oder für andere Zwecke



Grundriss aus dem Jahr 1978  
vor der Erweiterung Flaschenlager aus dem Jahr 1980

Grundriss mit Erweiterung Flaschenlager aus dem Jahr 1980

# Immobilien-Exposé

## Wohnung



### Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadensersatz 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 und Verkäufer je 2,38 % inkl. 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](http://www.suedcuranz.de)

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadensersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2,38 % inkl. 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.

# Immobilien-Exposé

## Wohnung



## 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](mailto: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 zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

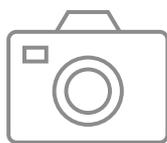
Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

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.

1



Immobilie  
sichten

2



Wertermittlung

3



Aufbereitung der  
Dokumente

4



Immobilie  
online stellen

5



Besichtigungen

6



Verkauf & Notar

Ihr Südcuranz-Team

[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

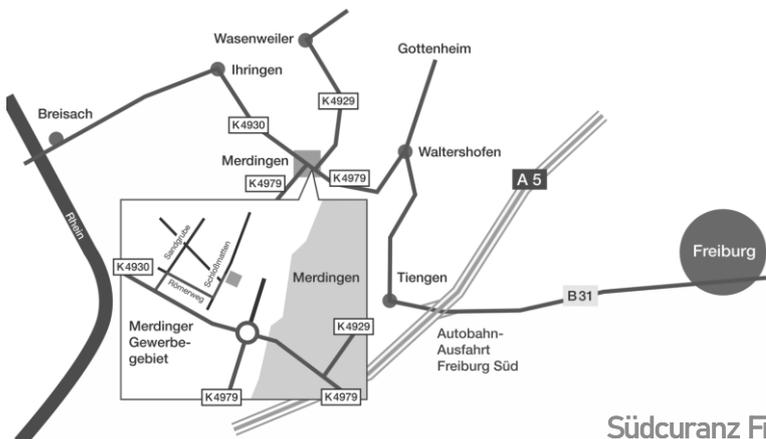


WIR FREUEN  
UNS AUF SIE!

Armin M. Spittler  
Vorstand



Mehr Immobilien unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)



Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-40  
Fax: 07668 99510-10  
E-Mail: [immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)