FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

Zentral in Freiburg Zähringen. Bezugsfreies u. helles 3-Raum-Büro im EG mit direktem Außenzugang



Teileigentumzäh22

Denzlinger Str. 22
79108 Freiburg
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
PLZ	79108
Land	Deutschland
Ort	Freiburg
Gesamtfläche	ca. 61 m^2
Bürofläche	ca. 61 m^2
Kaufpreis	175.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Stellplatzanzahl	1
Provisionshinweis	(Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen)
Baujahr	1971
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	85 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	22.01.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Gas
Boden	PVC
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	2 km
verfügbar ab (HP)	01.05.2025

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Büroeinheit im Erdgeschoss eines soliden und gut erreichbaren Gebäudes in der Denzlinger Straße 22. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für kleine Unternehmen, Selbstständige, Dienstleister oder Kanzleien, die einen gut strukturierten und funktionalen Arbeitsplatz in zentraler Lage suchen.

Die Einheit besteht aus insgesamt drei hellen Büroräumen, die flexibel nutzbar sind – ob als Einzel- oder Doppelbüros, Besprechungsräume oder Empfangsbereich. Zurzeit sind zwei Büroräume zueinander geöffnet worden. Zur Einheit gehört des Weiteren ein PKW- Aussenstellplatz direkt vor dem Hause.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

Windfang/Empfangsbereich – ideal für Kundenempfang

WC mit Vorraum – separat und funktional für bspw. eine Miniküche

Abstellraum – praktisch für Akten, Putzmittel oder Technik

Die Räume sind gut belichtet und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Der Grundriss überzeugt durch eine klare Struktur und kurze Wege.

Erdgeschosslage mit direktem Zugang

gute Belichtung der Räume durch großformatige Fenster

funktionale Raumaufteilung

Laut Teilungserklärung handelt es sich hier um einen Miteigentumsanteil von 24/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen im Erdgeschoss des Gebäudes Alban- Stolz- Str. 22 bestehend aus: 3 Büroräume, Windfang, WC mit Vorraum, Abstellraum.

Teileigentum darf nur entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden, also in diesem Fall als Büronutzung.

Eine Praxisnutzung in als „Büro“ deklariertem Teileigentum kann zulässig sein, wenn sie sich im Rahmen einer typischen, ruhigen Bürotätigkeit bewegt. Wir empfehlen Ihnen ggf. hierzu die rechtliche Prüfung durch einen Juristen.

Unverbindliche Hinweise: Die Gerichte sehen eine Arzt- oder Heilpraktikerpraxis oft

als ähnlich zur Büronutzung – sofern die Nutzung:

• keine übermäßigen Besucherfrequenzen verursacht (z.B. keine Großpraxis mit vielen Patienten pro Stunde),
• keinen höheren Lärm oder Verkehr als ein normales Büro erzeugt,
• keinen störenden Publikumsverkehr mit sich bringt (z.B. keine chirurgische Tagesklinik oder ähnliches),
• und nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Unverbindlicher Hinweis zur Rechtsprechung:
Die Rechtsprechung (z.B. BGH, Urteil V ZR 118/11) lässt eine praxisähnliche Nutzung im Teileigentum zu, wenn sie dem Charakter der Büro-Nutzung entspricht und andere Eigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Lage

Attraktive Lage am Platz der Zähringer – in Freiburg-Zähringen

Die angebotenen Büroräume befinden sich in zentraler Lage von Freiburg-Zähringen, rückseitig des bekannten Platzes der Zähringer – einem lebendigen Quartiersmittelpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Infrastruktur.

Dank der Nachbarschaft zum EDEKA-Markt, diversen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomieangeboten sowie dem beliebten Zähringer Wochenmarkt profitiert dieser Standort von einer hohen Fußgängerfrequenz und einem attraktiven Umfeld – ideal für Unternehmen mit Publikumsverkehr oder Beratungsbedarf.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Straßenbahnhaltestelle Zähringen (Linie 2) sowie Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt

Direkter Anschluss an die B3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto

Gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner – auch aus dem Freiburger Umland

Das gewachsene Stadtteilzentrum bietet eine perfekte Mischung aus Urbanität und Nahversorgungsqualität, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden besonders attraktiv ist. Parkmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

Ausstattung Beschreibung

Die gezeigten Bilder sind teilweise grafisch bearbeitet worden, Abweichungen sind möglich. Einrichtung und Möblierung gehören nicht zum Angebot.

Kein Kellerabteil.

Der Energieausweis ist bestellt/in Arbeit und wird nachgereicht.

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bildergalerie













Bildergalerie







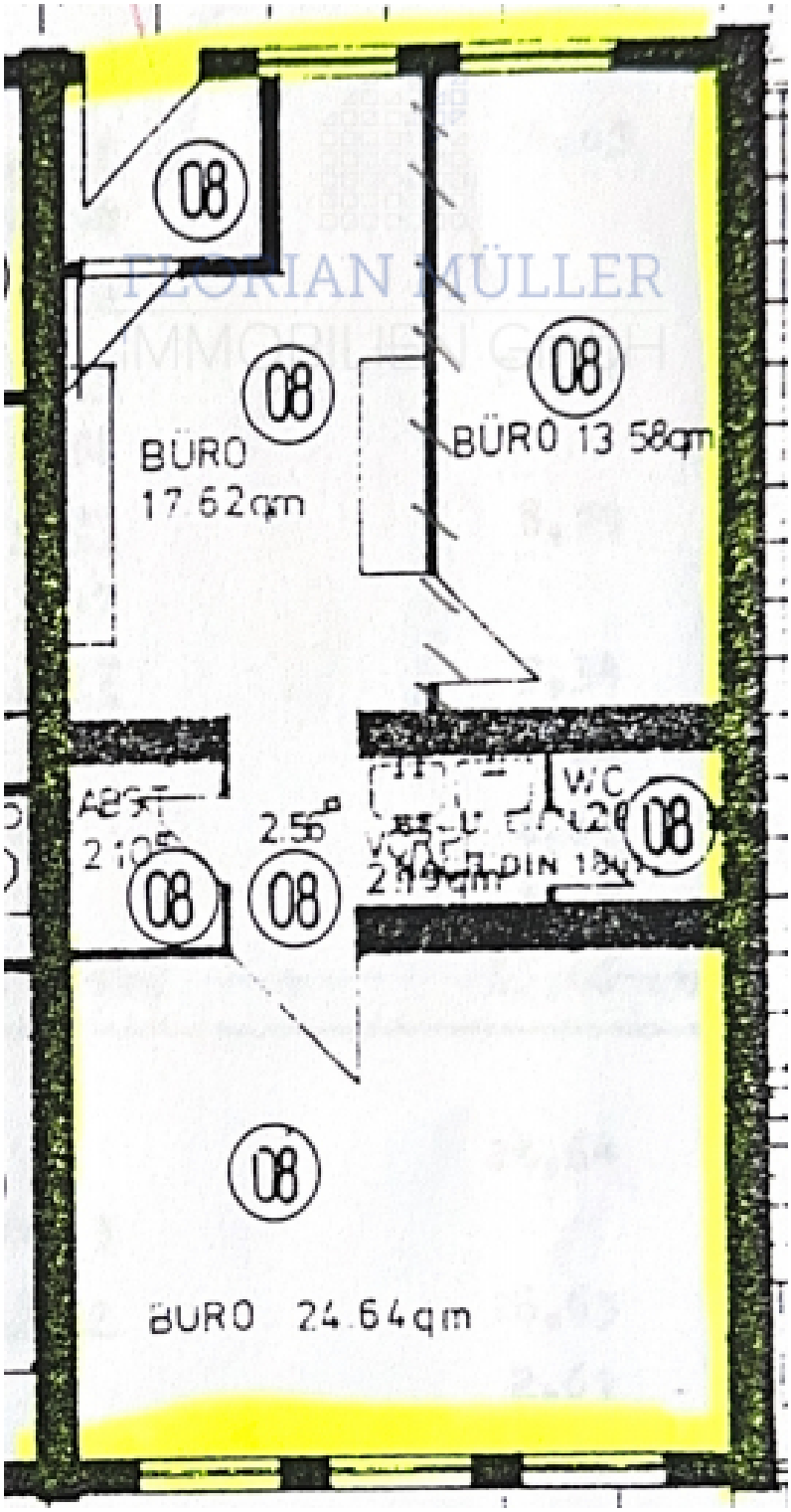






Bildergalerie




08
08
BÜRO
17.62qm
08
BÜRO 13.58qm
2.05
2.55
08
08
WC
08
08
BÜRO 24.64qm

Ihr Ansprechpartner

Herr Florian Müller

Florian Müller Immobilien GmbH

Willy-Brandt-Allee 14

79111 Freiburg

Tel.: 0761/8972433
Fax.: 0761/8972432

Homepage: www.m-immobilien.de
Email: info@m-immobilien.de