Ladengeschäft in Top Lage im Stühlinger- nur 150 m zum HBf. Flexibel teilbar für Ihre neuen Ideen.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

ladenhbf

kreuzstr 2
79106 freiburg
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Laden/Einzelhandel
PLZ	79106
Land	Deutschland
Ort	freiburg
Gesamtfläche	ca. 93 m^2
Verkaufsfläche	ca. 73 m^2
Kaufpreis	379.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Baujahr	1956
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	108,08 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	13.07.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1956
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch (Wärme)	108,80 kWh/(m^2*a)
Endenergieverbrauch (Strom)	108,80 kWh/(m^2*a)
Unterkellert	Ja
verfügbar ab (HP)	01.04.2026

Beschreibung

Dieses vielseitig nutzbare Ladengeschäft überzeugt durch seine moderne Ausstattung, hervorragende Sichtbarkeit und flexible Flächenaufteilung. Auf insgesamt ca. 93 m^2 Fläche bietet die Einheit ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistung oder kreative Nutzungskonzepte.

Die ca. 73 m^2 große Verkaufsfläche besticht durch helle, hohe Räume und eine beeindruckende rund 15 Meter lange Schaufensterfront, die maximale Aufmerksamkeit und optimale Präsentationsmöglichkeiten garantiert. Ein Tageslicht-WC sowie eine Teeküchenzeile ergänzen die Fläche funktional und komfortabel.

Dank zwei separater Außeneingänge lässt sich das Ladengeschäft mit geringem baulichem Aufwand in zwei eigenständige Einheiten unterteilen. Diese Flexibilität wurde bereits erfolgreich genutzt – unter anderem als Yogastudio sowie als SB-Automatenfiliale einer Volksbank in dem kleinerem Teilladen.

Zusätzlich stehen im Untergeschoss ca. 20 m^2 Nutz- und Kellerfläche zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage in der Kreuzstraße 2 mit hoher Sichtbarkeit und viel Laufkundschaft. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof ist der Standort stark frequentiert – täglich passieren zahlreiche Pendler den Standort. Zusätzlich kreuzen viele Studierende auf dem Weg zur Universität und zu umliegenden Einrichtungen diese Lage, was für eine lebendige, dynamische Umgebung und ein attraktives Kundenpotenzial sorgt.

Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude wurde im Jahr 1956 errichtet und 2010 innen wie außen saniert. Die hochwertige Sanierung des Gesamtkomplexes durch die Firma Stuckert ist bis heute sichtbar – unter anderem im repräsentativen Marmortreppenhaus mit Edelstahlgeländern.

Die Gewerbefläche selbst präsentiert sich modern und gepflegt: Ein geölter Eiche-Parkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre, während die abgehängte

Decke mit integrierten Spotlights eine angenehme und professionelle Beleuchtung bietet. Teile der Wandflächen sind mit Glasfasergewebe tapeziert und gestrichen, was die Fläche besonders vielseitig nutzbar macht.

Elektrik und Gastherme wurden erneuert, die Kellerdecke zusätzlich mit einer 10 cm starken Dämmung versehen. Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist die neue Eingangstür aus dem Jahr 2021, die den zeitgemäßen Gesamteindruck unterstreicht.

Die WEG hat nunmehr den Anschluss an Fernwärme Badenova plus beschlossen.

Sonstige Angaben

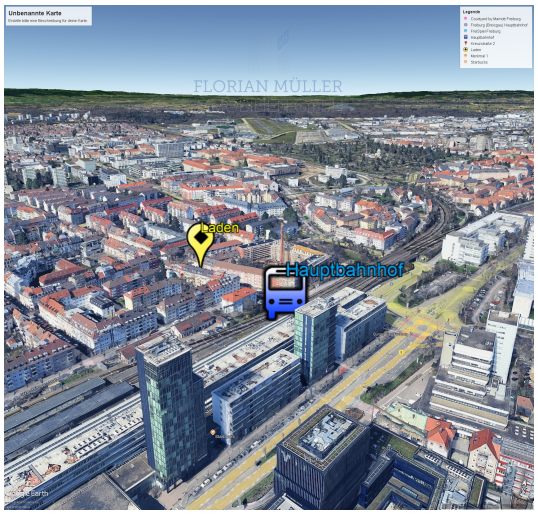
Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer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

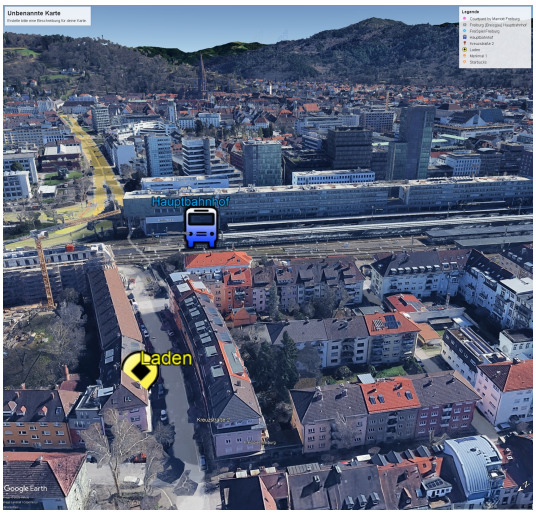
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von 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











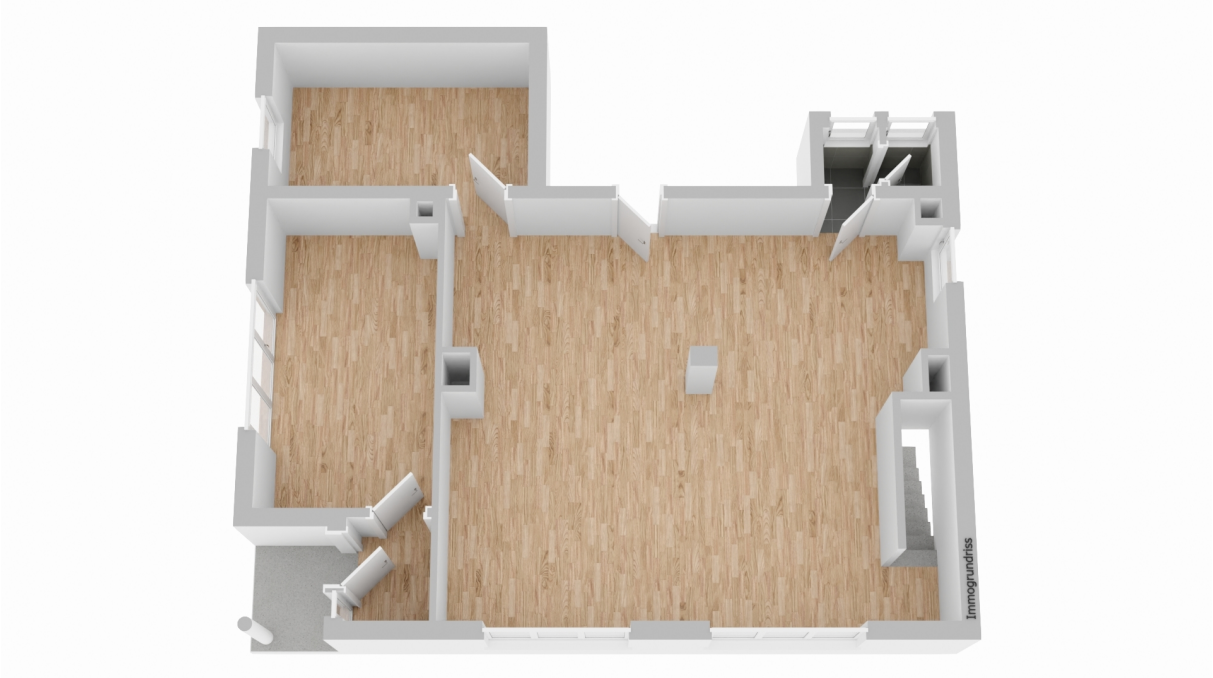


Bildergalerie

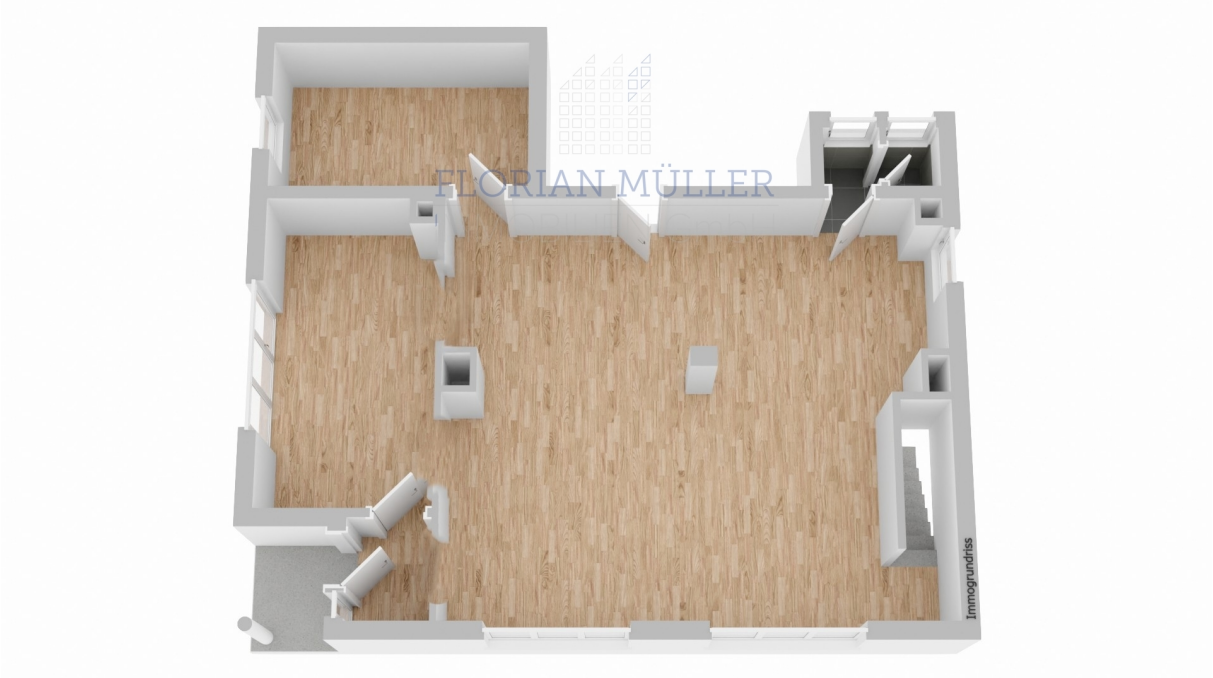




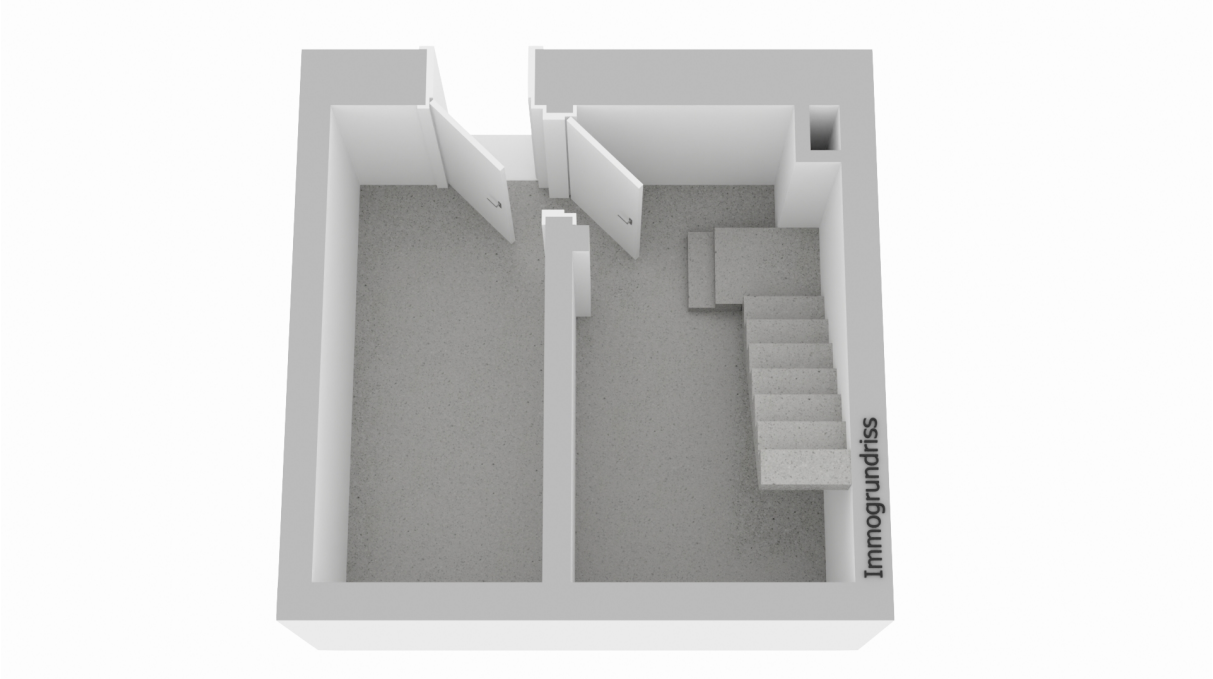
Grundrissbeispiel ”2 Einzelläden”



Grundrissbeispiel offene Ladenfläche



Grundriss UG



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