

Gewerbebeeinheit in Freiburgs bester Innenstadtlage – Ladengeschäft in der historischen Salzstraße



FF079

79098 Freiburg
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Laden/Einzelhandel
PLZ	79098
Land	Deutschland
Ort	Freiburg
Nutzfläche	ca. 108 m ²
Gesamtfläche	ca. 108 m ²
Kaufpreis	699.000,00 €
Provision	4,76 % inklusive MwSt. Käuferprovision.
Baujahr	1950
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	194 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	16.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1950
wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch (Wärme)	194 kWh/(m ² *a)
Endenergieverbrauch (Strom)	194 kWh/(m ² *a)

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gewerbliche Teileigentumseinheit in der Salzstraße 20 in der Freiburger Innenstadt.

Das Verkaufsobjekt wird in der Teilungserklärung als „Laden 1“ (LS 1) bezeichnet. Die vorliegenden Unterlagen weisen eine Nutzfläche von rund 108 m² aus und ordnen der Einheit Bereiche im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zu.

Die Immobilie ist Bestandteil eines Gebäudekomplexes im historischen Altstadtbereich. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die den Erwerb einer Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage in Betracht ziehen.

Die tatsächliche Raumaufteilung, der bauliche Zustand und die vorhandene Ausstattung können im Rahmen einer Besichtigung beurteilt werden. Eine bestimmte gewerbliche Nutzung oder deren behördliche Genehmigungsfähigkeit wird nicht zugesichert. Das Ladengeschäft ist gut vermietet. Die Kaltmiete beträgt monatlich 3000.- EUR.

Nach Angaben der Eigentümerin unterliegt das Gebäude dem Denkmalschutz gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Lage

Die Salzstraße befindet sich im Herzen der Freiburger Altstadt und gehört zum historisch geprägten Innenstadtbereich. Das Umfeld zeichnet sich durch ein vielfältiges Nebeneinander von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen aus.

Die umliegenden Straßen und Gassen verbinden verschiedene Bereiche der Innenstadt miteinander. Das Freiburger Münster, der Münsterplatz sowie weitere bekannte Anlaufpunkte der Altstadt befinden sich im näheren Umfeld. Historische Gebäude, kleine Geschäfte und gastronomische Angebote prägen das Erscheinungsbild dieses Innenstadtquartiers.

Die Adresse Salzstraße 20 liegt somit in einem traditionsreichen städtischen Umfeld, das sowohl für gewerbliche Eigennutzer als auch für Kapitalanleger von Interesse sein kann.

Ausstattung Beschreibung

Das Hausgeld beträgt 370,00 € / Monat laut Einzel-Wirtschaftsplan 2025 (= 4.440 € Sollvorschuss p.a.), darin Erhaltungsrücklage 62,86 € / Monat bzw. 754,27 € / Jahr.

Umlagefähige WEG-Kosten planmäßig 3.420,15 € / Jahr (ca. 285,01 € / Monat); nicht umlagefähige Kosten 236,53 € / Jahr; Rücklage 754,27 € / Jahr.
Plan-Hausgeld auf 370 €/Monat gerundet. Umlagefähigkeit im konkreten Gewerbemietverhältnis hängt vom Vertrag ab.

Gesamt- Erhaltungsrücklage laut Abrechnung 16.074,95 €;
rechnerischer/zugeordneter Anteil der Einheit 2.010,25 €.

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. Einzelne in diesem Exposé und in der Immobilienwerbung verwendete Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet, optimiert oder visualisiert. Hierbei können insbesondere Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Farben, Lichtverhältnisse oder gestalterische Elemente verändert, ergänzt oder entfernt worden sein. KI-bearbeitete Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsangabe dar. Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung sowie die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. 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



Storchenpassage



Verbindung zwischen Grünwälderstr. und Salzstr.

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