

NEURIED-ICHENHEIM HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE



Kaufpreis
1.590.000 €



Gewerbefläche ca. 1.446m²



Wohnfläche ca. 260m²



Bürofläche ca. 180m²



Grundstücksfläche ca. 4.582m²

EXPOSÉ

Armin M. Spittler
07668 99510 40
immo@suedcuranz.de

NEURIED-ICHENHEIM HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE



AUF EINEN BLICK

ECKDATEN

Gewerbefläche ca. 1.446m²
Wohnfläche ca. 260m²
Bürofläche ca. 180m²
Grundstücksfläche ca. 4.582m²
Baujahr 1978 / 1983 / 1996 / 1999
Bezug nach Vereinbarung

AUSSTATTUNG

Holzboden
Fliesenboden
Balkon
heller Wintergarten
offene Küche
gehobene Ausstattung

KOSTEN

Kaufpreis 1.590.000 € *
inkl. 3 Garagen
inkl. Carport
inkl. 5 Stellplätze
*zzgl. 3,57 % Maklercourtage
inkl. gesetzl. MwSt.

NEURIED-ICHENHEIM HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE



IM GANZEN

Das großflächige Anwesen liegt in einem Gewerbegebiet in ruhiger Ortsrandlage.

Die Immobilie setzt sich aus mehreren Gebäudeeinheiten zusammen.

Auf dem ca. 4.582m² großen Grundstück erwarten Sie 2 Gewerbehallen, ein großer Schopf und ein Spänesilo.

Zusätzlich steht auf dem weiteren Gelände 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 Ihnen zusätzlich Raum für Büro- und Ausstellungsfläche.



NEURIED - ICHENHEIM

HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE

IM DETAIL

IMMOBILIENBESCHREIBUNG HALLE

Der Gewerbeanteil umfasst zwei großzügige Hallen.

In diesen Hallen befinden sich eine große Abbundhalle die im Jahr 1983 erstellt wurde mit einem Portalkran, eine Geräte- und Werkzeughalle und ein Raum für ein Hochregallager.

Zusätzlich gehören ein geräumiger Schopf und ein Spänesilo zum Anwesen. Die Halle steht aktuell leer und ist kurzfristig verfügbar.

Das Gebäude und die Außenanlagen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Es stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, auch für Wohnmobile ist genügend Platz.

Alle Gebäude, mit Ausnahme des Schopfes, sind mit einer Alarmanlage ausgestattet.





NEURIED - ICHENHEIM

HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE

IM DETAIL

IMMOBILIENBESCHREIBUNG WOHNHAUS

Das großzügige Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt ca. 260m² Wohnfläche. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Einfamilienhaus wurde 1978 erreicht und liebevoll ausgebaut.

Im Erdgeschoss befindet 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.



NEURIED - ICHENHEIM

HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE

IMMOBILIENBESCHREIBUNG WOHNHAUS

Im 1.OG stehen Ihnen 5 gemütliche Schlafzimmer, teils mit Dachbalken oder Holzvertäfelung zur Verfügung. Eine Holzterrasse führt Sie ins Dachgeschoss.

Ein Highlight ist der langgezogene Balkon mit weitläufigem Blick ins Grüne sowie ein separates Ankleidezimmer.

Ein helles Bad mit Waschtisch, Badewanne, Glasduschkabine, WC und Bidet runden das Angebot ab. 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 aus gibt es einen Zugang zum Balkon und über eine Treppe lässt sich der Speicher erreichen.

Im Kellergeschoss sind mehrere Räume untergebracht, 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.

offener Wohnbereich

helle Räume





NEURIED - ICHENHEIM

HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE

IM DETAIL

AUSSTATTUNG WOHNHAUS

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.

Die Innenausstattung überzeugt mit hochwertigen Bodenbelägen aus Parkett, Laminat und Fliesen. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit hochwertigen Geräten sowie praktischen Details ausgestattet – perfekt für Hobbyköche.

Die Bäder und WCs sind mit Wand- und Bodenfliesen ausgestattet; das Hauptbad verfügt über eine Fußbodenheizung, die für ein Extra an Komfort sorgt.

Ein Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit ein behagliches und entspanntes Ambiente schafft. Ergänzt wird dies durch eine überdachte Terrasse und einen Balkon.



Dank der 2019 installierten Pelletheizung sowie einer Photovoltaikanlage und Solaranlage profitieren Sie von einer energieeffizienten Wohnweise. Eine integrierte Alarmanlage sorgt zudem für zusätzliche Sicherheit.

Für Fahrzeuge ist ausreichend Platz vorhanden: Drei Garagen, ein Carport sowie ein großzügiger Garagenvorplatz mit zusätzlichen Stellflächen stehen Ihnen zur Verfügung.



außergewöhnliches Platzangebot

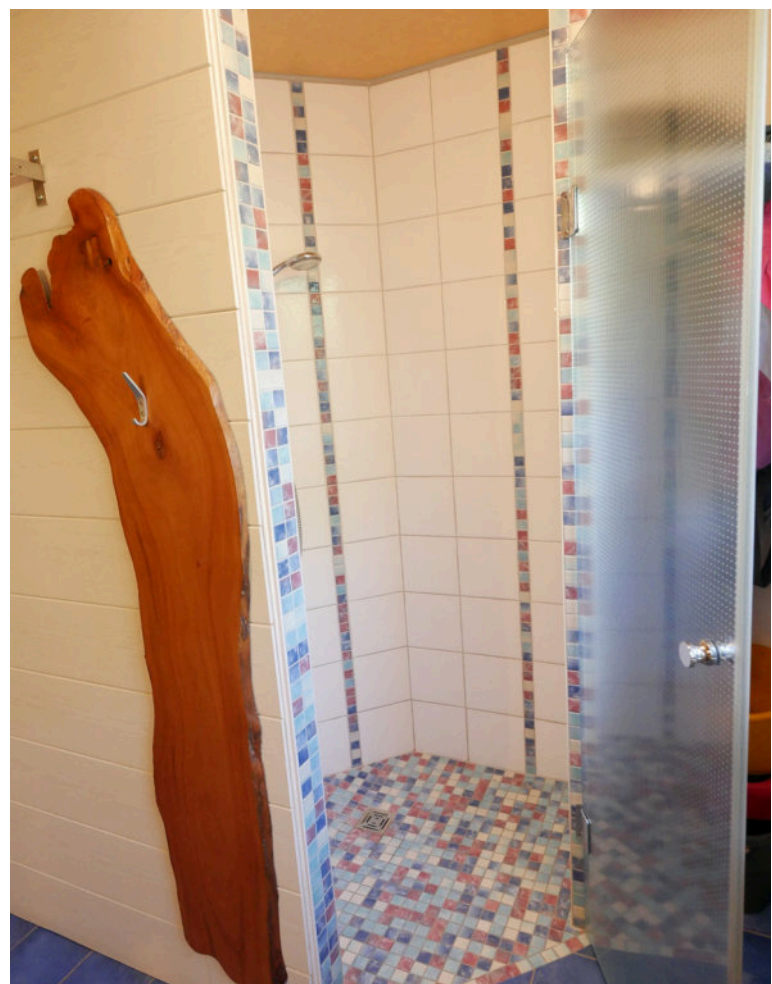
großer Garten und Außenbereich



FÜR IHRE INDIVIDUELLE GESTALTUNG







NEURIED - ICHENHEIM

HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE

IM DETAIL

IMMOBILIENBESCHREIBUNG BÜROGEBÄUDE

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt ca.180m² Gewerbefläche.

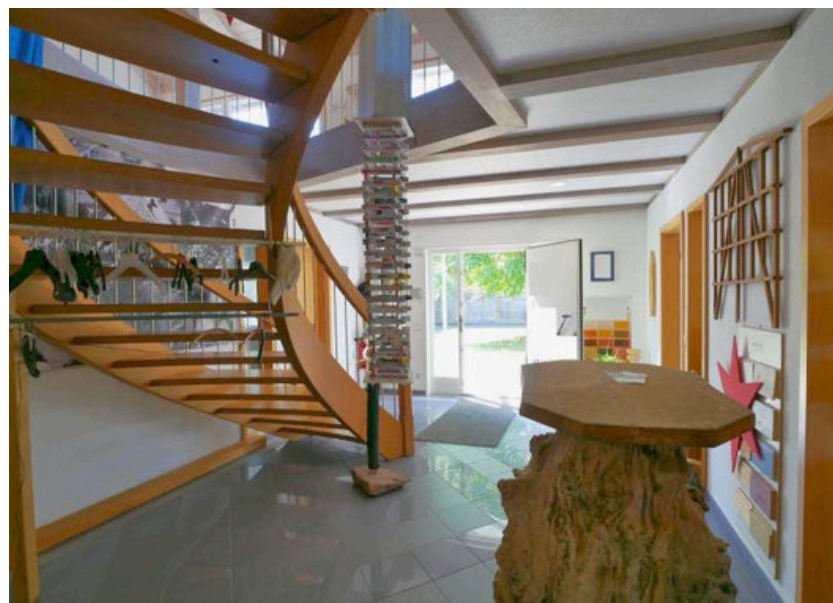
Der Eingangsbereich ist repräsentativ gestaltet. Die Eingangshalle liegt in der Mitte des Gebäudes.

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.





NEURIED - ICHENHEIM

HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE

IM DETAIL

AUSSTATTUNG BÜROGEBÄUDE

Diese Gewerbeeinheit überzeugt mit einer durchdachten und hochwertigen Ausstattung.

Im Eingangsbereich befindet sich eine massive Holztreppe. Diese verbindet die Ebenen auf stilvolle Weise und unterstreicht die hochwertige Gestaltung des Gebäudes.



In den großzügigen Büroräumen sind integrierte Büoschränke vorhanden, die reichlich Stauraum bieten. Für Pausen steht eine praktische Teeküche zur Verfügung, während das WC modern gestaltet ist.

Die vielfältigen Bodenbeläge – eine Kombination aus Parkett, Laminat und Fliesen – schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und verleihen den Räumen eine hochwertige Ausstrahlung.

Dank dieser Ausstattung bietet die Immobilie optimale Voraussetzungen für verschiedene Nutzungskonzepte. Ob Handwerk, Gewerbe, Handel, Büro oder Praxis – die flexible Gestaltung ermöglicht eine individuelle Anpassung an Ihre Bedürfnisse.



Zusätzlich bietet das Gewerbeobjekt eine großzügige Parkplatzfläche, auch für größere Fahrzeuge wie Wohnmobile. Alle Gebäude auf dem Gelände sind alarmgesichert, was höchste Sicherheit gewährleistet.

Sowohl das Gebäude als auch die Außenanlagen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Ein besonderes Highlight sind die überwiegend mit Photovoltaikanlagen ausgestatteten Dächer, die eine nachhaltige Energieversorgung ermöglichen.



NEURIED - ICHENHEIM

HALLE + WOHNHAUS + BÜROGEBÄUDE

IM DETAIL

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. 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.



18 MIN.



11 MIN.

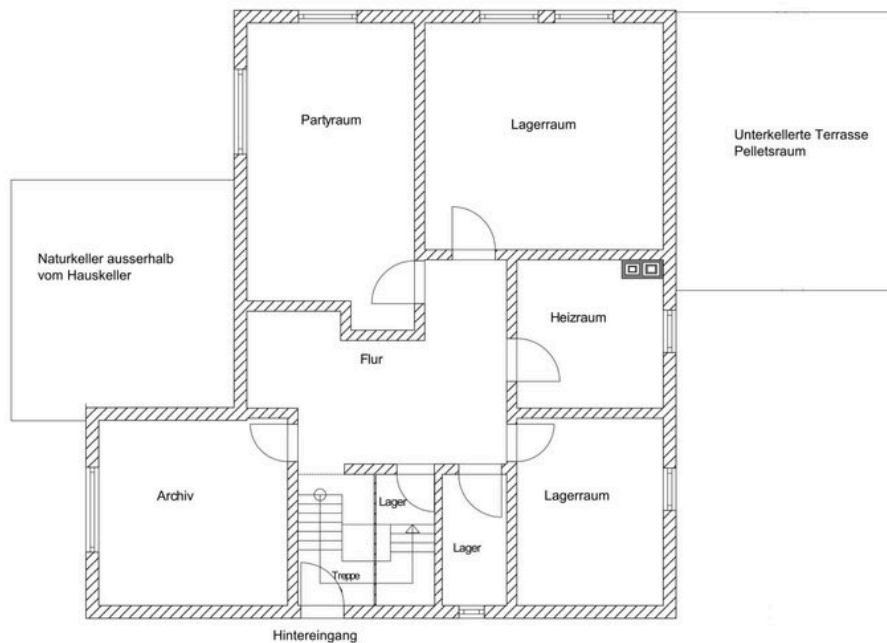


11 MIN.

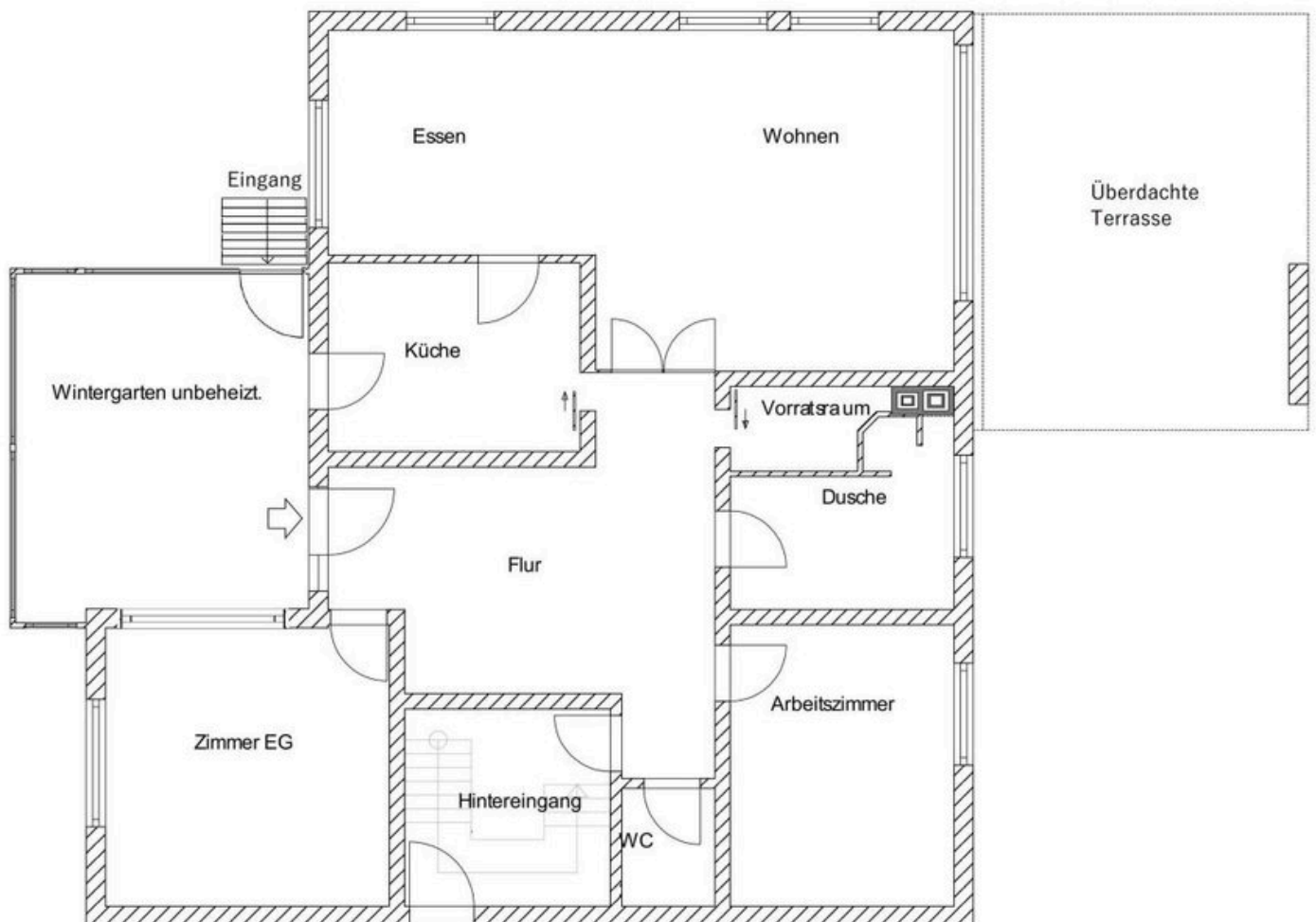


50 MIN.

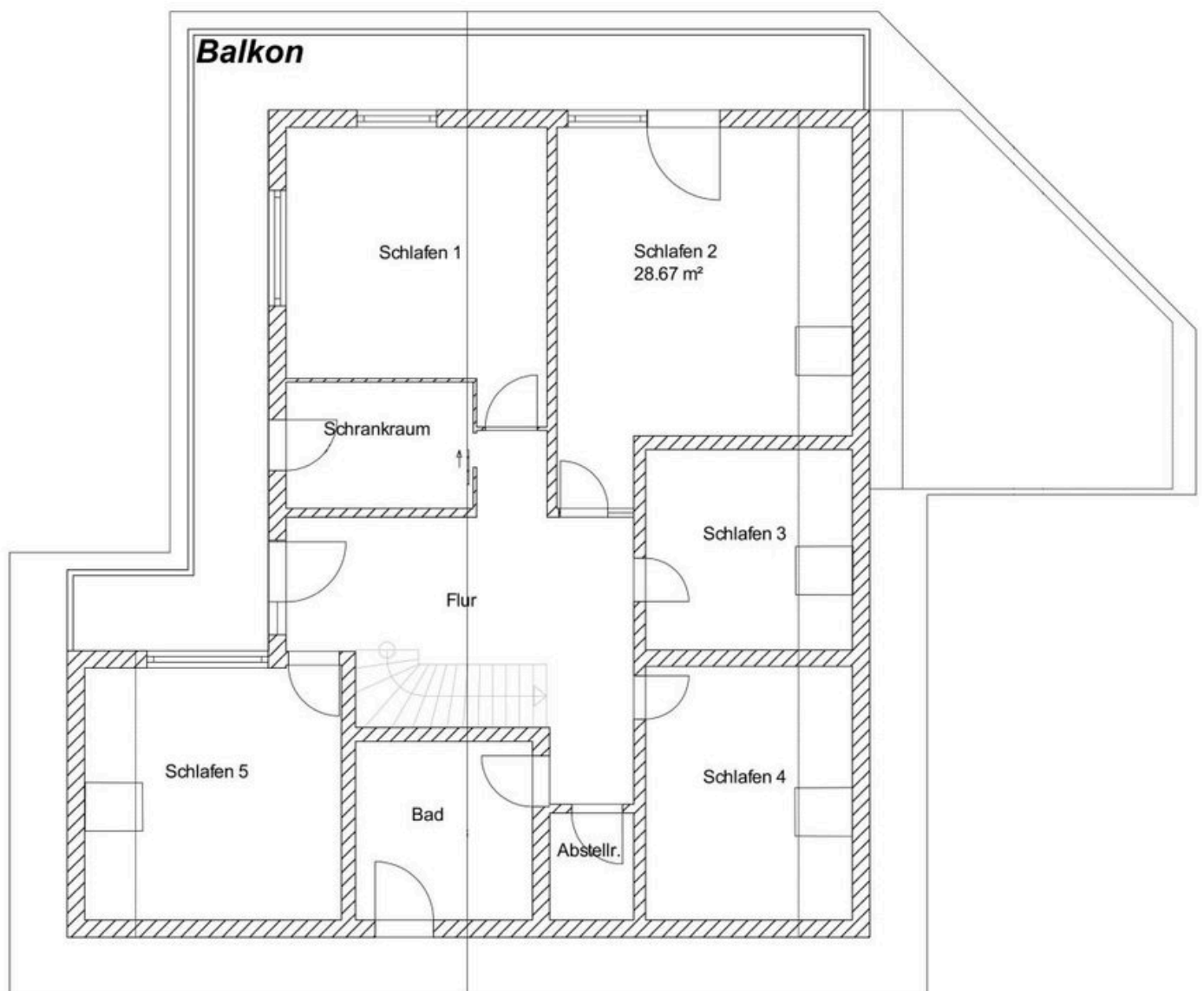
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



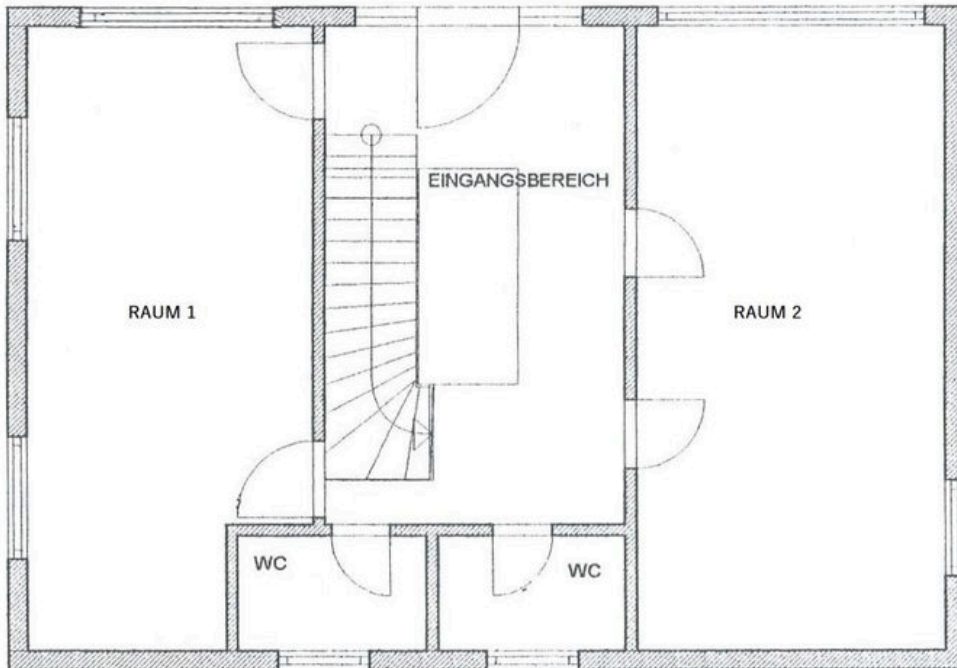
ERDGESCHOSS



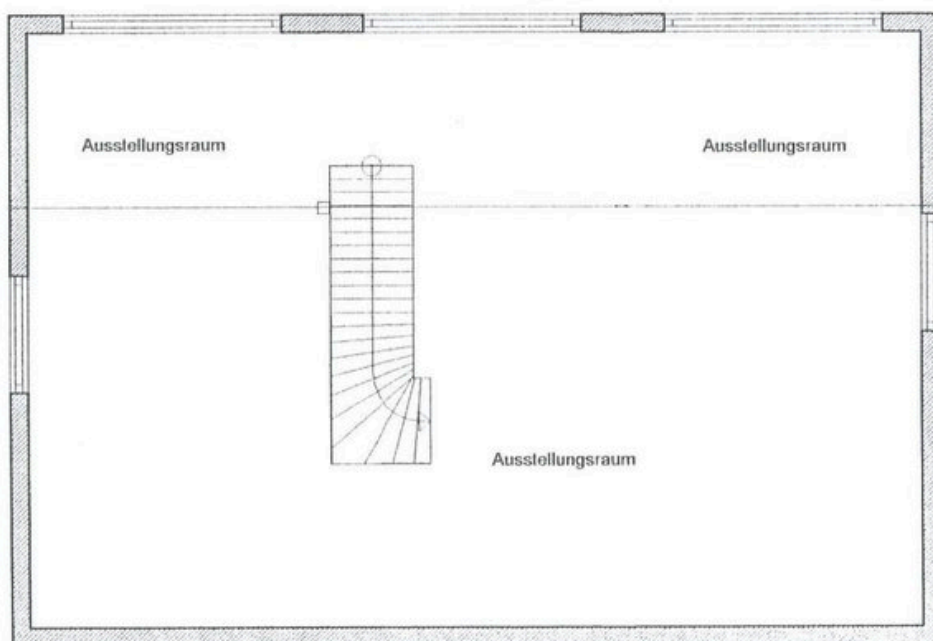
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ENERGIEAUSWEIS

NEURIED - ICHENHEIM WOHNHAUS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2022-004283343 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **5,8** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **203,7** kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **45,8** kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **45,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert **98,3** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v²
Ist-Wert **0,72** W/(m²·K) Anforderungswert **0,70** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 203,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_v), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

NEURIED - ICHENHEIM GEWERBEEINHEIT

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **BW-2022-004301718** **2**

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen **16,8** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **41,3** kWh/(m²·a)

Anforderungswert GEG Neubau (Vergleichswert) Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **41,3** kWh/(m²·a) Anforderungswert **234,6** kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG
 Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
 Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Heizwerk, regenerativ	138,7					138,7
Strom (Hilfsenergie)	0,4		14,8			15,2

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **138,7 kWh/(m²·a)**

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **15,2 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Nebenflächen ohne Aufenthaltsräume	33,1	17,3
2	Gruppenbüro	61,1	32,0
3	Lager	33,0	17,3
4	Ausstellungsraum	64,0	33,5
5			
6			
7			

weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur Hilfsenergiebedarf

⁴ nur bei Neubau
⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

Höttinger Software AG, Energieberater 18599 3D PLUS 11.8.6

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 Exposé.

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 3,57 % 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

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadensersatz in Höhe der Maklercourtage von 3,57 % 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.

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.

IMMOBILIENVERKAUF

UNSERE 6 SCHRITTE ZUM VERKAUF VON IMMOBILIEN:



**WIR FREUEN
UNS AUF SIE!**



Armin Spittler



Suzanne Flock

**IHR
IMMOBILIENTEAM**

07668 99510 40
immo@suedcuranz.de



Corinna Wiesler

Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden.
Mit unserem Team aus mehr als 25 Experten, beraten wir unsere Kunden
seit mehr als 40 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter:
www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen



www.suedcuranz.de

