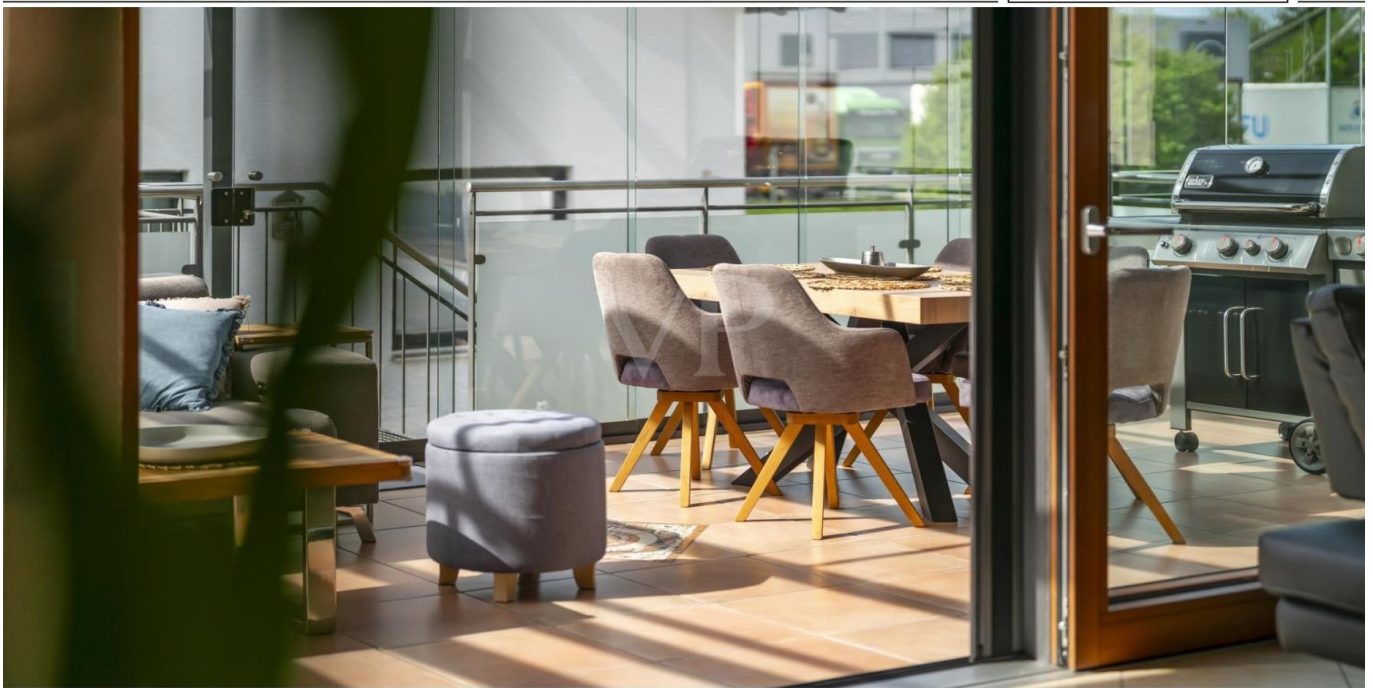


Umkirch

# Gehobenes Gewerbeanwesen bestehend aus Einfamilienhaus und Bürogebäude zum Wohnen und Arbeiten

Objektnummer: 24022020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 928 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022020	Kaufpreis	1.950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 214,38 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.08.2024	Modernisierung / Sanierung	2017
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Baujahr	1987	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	166.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Die Immobilie





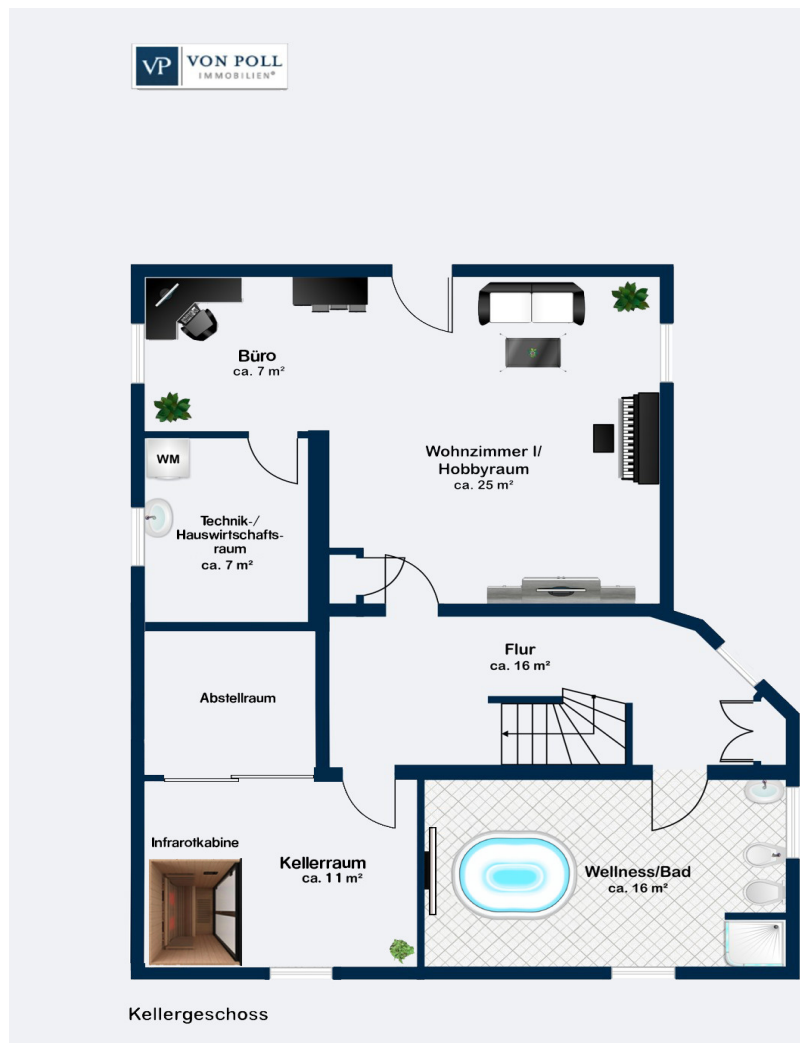
Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

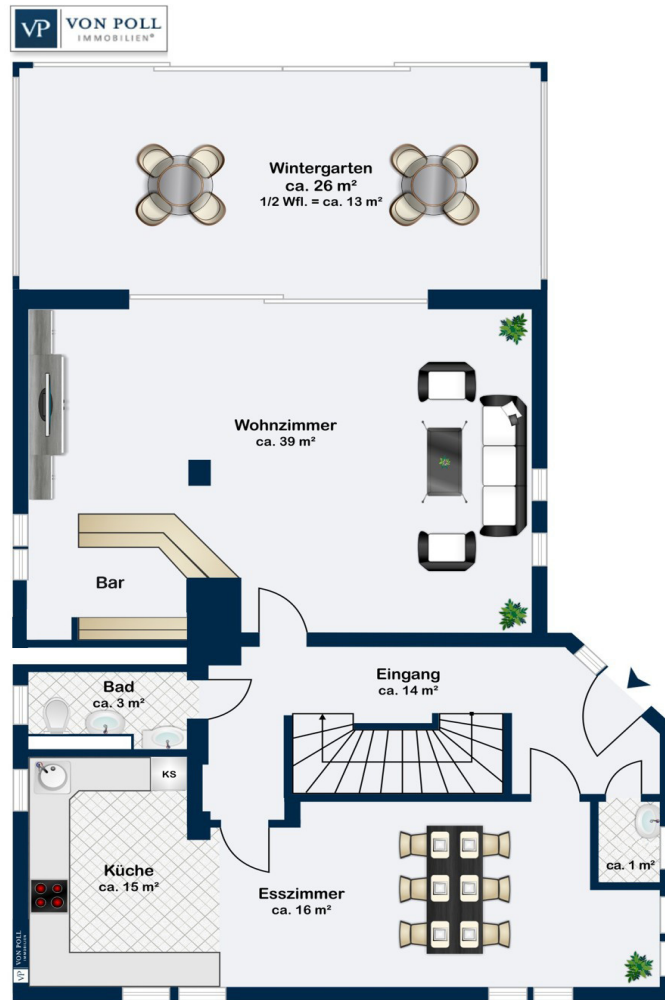
## Die Immobilie



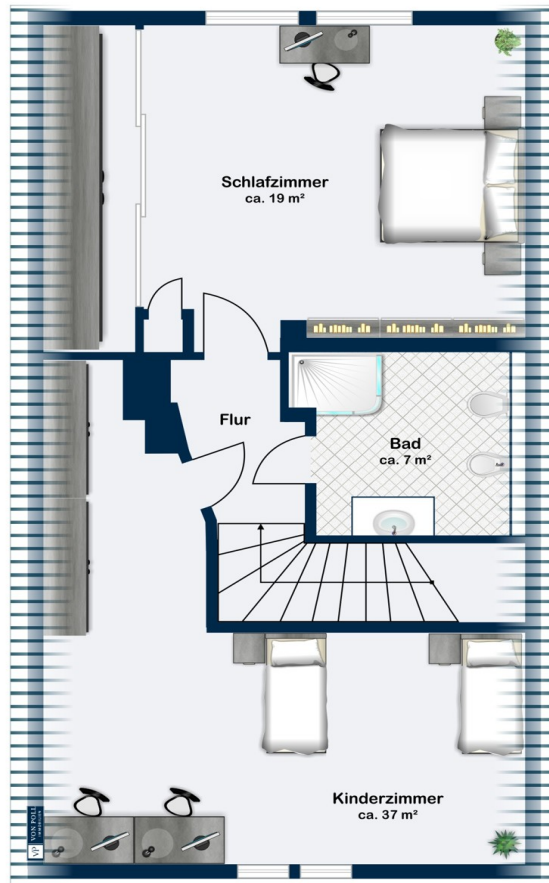
Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

# Grundrisse

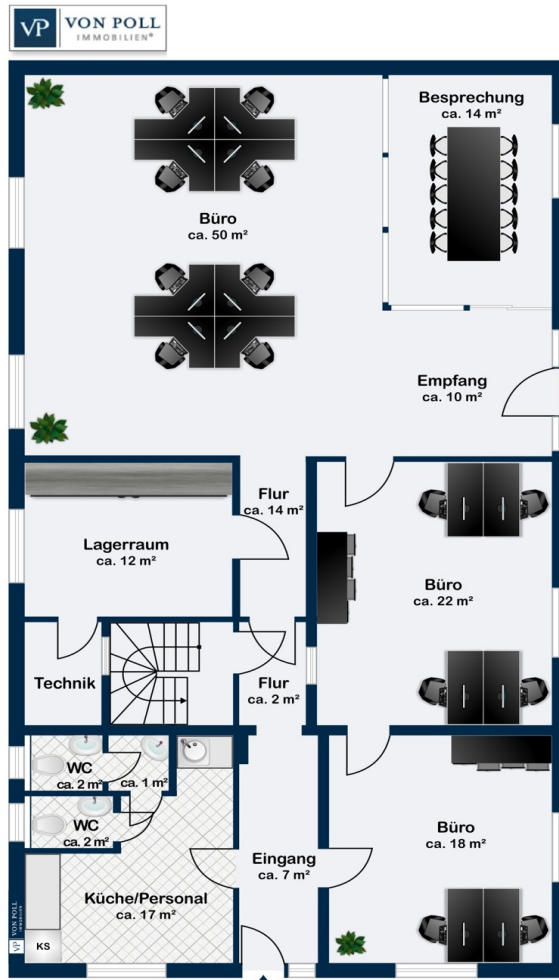




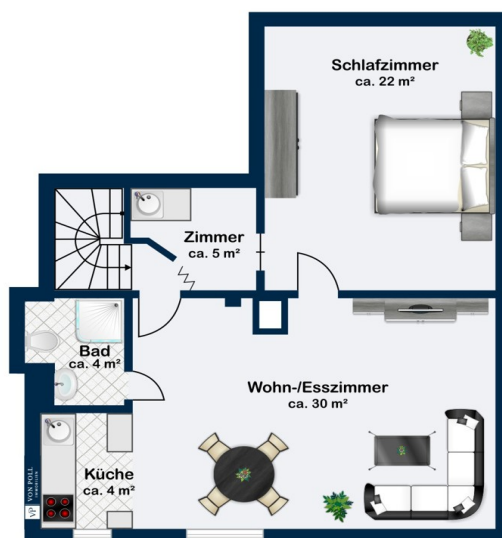
Erdgeschoss



Obergeschoss



Bueroflaeche



**Einliegerwohnung**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Ein erster Eindruck

Das am Ende einer Sackgasse gelegene Gewerbeanwesen in Umkirch besteht aus einem Einfamilienhaus, einem Bürogebäude und einer Einliegerwohnung. Die beiden Gebäude stehen auf zwei Grundstücken, die nur gemeinsam veräußert werden können. Dies ist durch eine Baulast festgehalten. Weitere Bau- oder Altlasten sind nicht vorhanden. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien mit einem eigenen Betrieb, die direkt am Wohnort arbeiten möchten. Auf den Grundstücken befinden sich acht Stellplätze und eine Garage. Die beiden Gebäude wurden stets modernisiert und befinden sich in einem hervorragendem Zustand. Die Ausstattung ist hell, freundlich und modern. Eines der besonderen Highlights ist sicherlich der vom Wohnzimmer aus begehbare Kaltwintergarten, der mit Glasschiebetürelementen versehen ist, die sich komplett öffnen lassen. Für den Sommer gibt es eine elektrische Beschattung und für kühlere Tage zwei Infrarotheizelemente. So dass Sie hier zu jeder Jahreszeit schöne Stunden verbringen können. Das Bürogebäude mit rund 180 qm besticht durch seine offene und moderne Gestaltung. Das Herz der Bürofläche ist ein ca. 50 qm großer open-space-Bereich mit einem separaten Besprechungszimmer, das mit Glaselementen abgetrennt ist. Darüberhinaus befinden sich hier noch weitere Büros, einen Personalbereich, ein Archiv und eine Einliegerwohnung im Obergeschoss. Das Gewerbeanwesen lässt unterschiedlichste Nutzungen zu und bietet zahlreiche Möglichkeiten, sich selbst zu verwirklichen. Energieausweisdaten Wohnhaus: Bj. Gebäude: 1987, Bj. Wärmeerzeuger 2016, Gebäudenutzfläche ca. 260 qm, Energieträger Erdgas, Endenergieverbrauch: 151,3 kWh/(qm\*a), Primärenergiebedarf: 166,5 kWh/(qm\*a), Ausstellungsdatum: 25.04.2022, gültig bis: 24.04.2032, Energieeffizienzklasse F Energieausweisdaten Bürogebäude: Bj. Gebäude: 1987, Bj. Wärmeerzeuger 2005 (erneuert Ende 2022), Nettogrundfläche ca. 212 qm, Energieträger Erdgas, Primärenergiebedarf: 157,5 kWh/(qm\*a), Ausstellungsdatum: 28.04.2022, gültig bis: 27.04.2032

Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Ausstattung und Details

Das hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1987 wurde in den Jahren 2016/17 umfangreich modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 214 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 928 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie genügend Platz für eine Familie. Das separate Bürogebäude mit Einliegerwohnung bietet zudem ausreichend Platz zum Arbeiten direkt neben dem Zuhause.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Zudem gibt es eine gemütliche Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Sie ist umgeben von Glasschiebetürelementen, die sich komplett öffnen lassen. Im Sommer sorgen elektrische Markisen und Rollläden für Schatten und im Winter sorgen zwei Infrarotheizelemente für angenehme Temperaturen. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016 sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme. Im Sommer reduziert die PV-Anlage die Stromkosten. Im Jahr 2016 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so wurde das ehemalige Lagergebäude umfassend in ein Bürogebäude samt Einliegerwohnung umgebaut. Vor wenigen Jahren wurde ein Kaltwintergarten mit Glasschiebetürelementen, elektrischer Markise, elektrischen Sonnenblenden sowie einer Infrarotheizung eingebaut. Im Wohnhaus sowie im Bürogebäude wurden Klimasplittgeräte eingebaut.

Die Immobilie besticht durch ihre großzügige und gehobene Ausstattung sowie durch ihre ständige Instandhaltung. Die moderne und ansprechende Gestaltung des Hauses sowie die hochwertigen Materialien machen es zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Käufer. Das Bürogebäude ist hell und modern und bietet Platz für 10-14 Mitarbeiter.

Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen, was den Bewohnern eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bietet. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein modernes und komfortables Zuhause, das ideal für eine Familie ist, die auf der Suche nach einem stilvollen und gepflegten Wohnsitz ist und in direktem Umfeld Arbeiten möchte.



Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Alles zum Standort

Das großzügige Gewerbeanwesen befindet sich im bekannten Gewerbegebiet am Gansacker in Umkirch. Die Gemeinde Umkirch mit ihren rund 5.800 Einwohnern liegt zwischen dem Tuniberg und Freiburg im Breisgau, ungefähr acht Kilometer von der Stadt Freiburg entfernt. Umkirch bietet seinen Bewohnern eine gute Allgemeinversorgung und Infrastruktur. Bei Einwohnern besonders beliebt sind die Nähe zu Freiburg oder die gute Anbindung an die Autobahn. Fußläufig ist das Schloss Umkirch erreichbar. Darüber hinaus verfügt Umkirch über freundliche Kindergärten und eine Grundschule. In unmittelbarer Entfernung befinden sich für die 5.800 Einwohner sämtliche kulturelle und bildungsrelevante Einrichtungen sowie Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, hierzu zählen: Schulen, Apotheken, Kindergärten, Ärzte, Drogerien oder Supermärkte. Rund 40 Vereine und die Kirchengemeinden prägen in Umkirch das kulturelle und gemeinschaftliche Leben. Ein Teil der von den Vereinen organisierten Veranstaltungen findet traditionell auf dem Gutshofplatz statt, so die Fasnetseröffnung und die Kinderfasnet, das große Sommerereignis „Der Gutshof bebt“ und der Weihnachtsmarkt. Mit dem neuen KinderBildungsZentrum, das Kindergärten und Grundschule in einem Campus zusammenfasst, einem Hallenfreibad, Sportplätzen, einer Bücherei, guten Einkaufsmöglichkeiten und einem schönen Naherholungsgebiet fühlen sich die Umkircherinnen und Umkircher in ihrer Gemeinde sehr wohl. Besonders zuvorkommend für Pendler und Bewohner ist der rund 10 km entfernte Fernbahnhof, sowie die ca. 2.5 km entfernte Verkehrsanbindung an die Autobahn A 5. Der nächstgelegene Flughafen kann in rund 40 Fahrminuten mit dem Auto erreicht werden.

Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 166.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24022020 - 79224 Umkirch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)