Neuenburg am Rhein

VERKAUFT! +++ Exklusiver Gastronomiebetrieb in exponierter Lage - vermietet mit sehr guter Rendite

Property ID: 25429030

PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • **LAND AREA:** 1.848 m²

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

At a glance

Property ID	25429030
Year of construction	2009

Purchase Price	629.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 290 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Commercial space	ca. 290 m²
Rentable space	ca. 290 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.11.2034

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	116.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

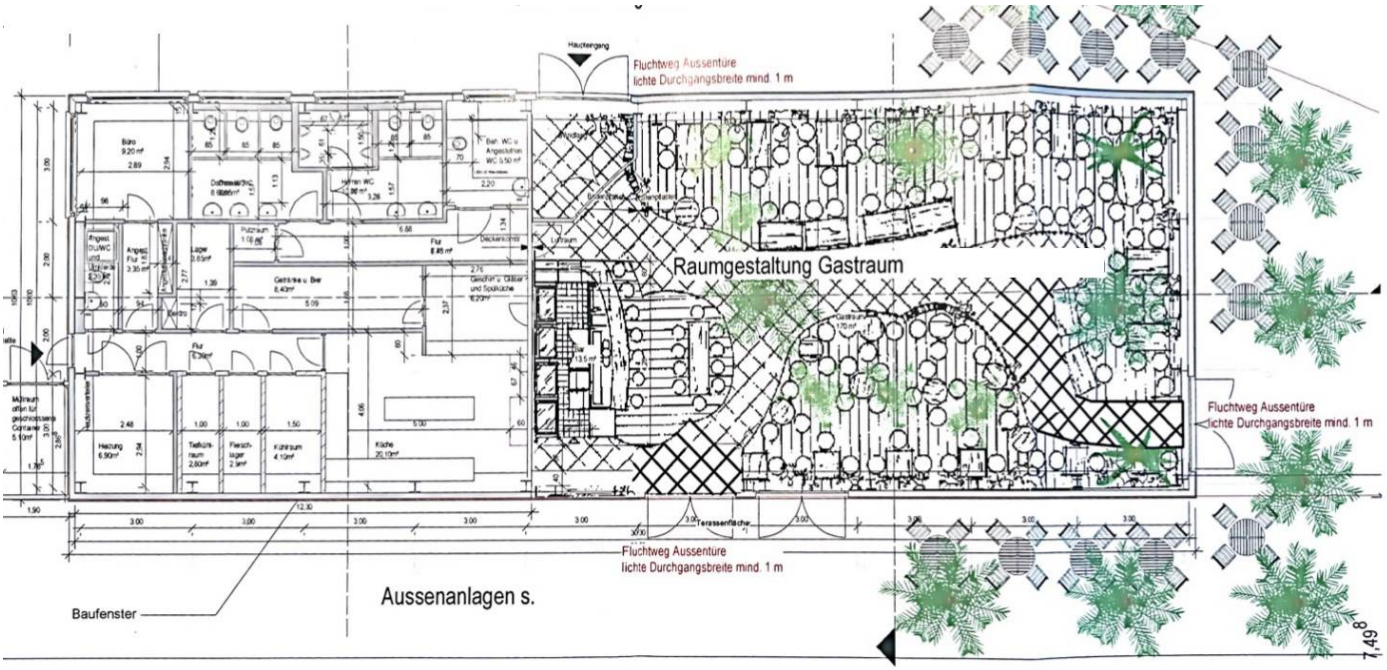
The property

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

The property



Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

A first impression

Diese gepflegte und außergewöhnliche Gaststätte wurde im Jahr 2009 auf einem ca. 1.848 m² großen Grundstück neu gebaut. Sie ist als Glashaus konzipiert und bietet eine gehobene Ausstattung. Das Glashaus liegt sehr gut sichtbar in exponierter Lage direkt am östlichen Ortseingang der Zähringerstadt. Das regional gut bekannte Lokal wurde sowohl vom Eigentümer als auch vom Mieter stetig modernisiert und instand gehalten. Das gut gehende Restaurant ist dauerhaft vermietet und bietet einem Kapitalanleger eine attraktive Rendite aus der Vermietung. Flächenangebot: Großer Gastraum - geteilt durch Glastrennwand (ca. 185 m²) mit Klimaanlage, Fußbodenheizung und Heizstrahlern Überdachte Außenterrasse gepflastert, mit ca. 64m² Freiterrasse, gepflastert mit ca. 65m² Küchen-, Büro-, Sanitär- und Nebenflächen mit ca. 105m² ### Raumaufteilung und Ausstattung Der Gästebereich zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung aus. Der großzügige Gastraum (ca. 185m²) mit Fußbodenheizung wurde 2016/2017 mit einer Glastrennwand ausgestattet, um flexibel nutzbare Bereiche zu schaffen. Die großen Fensterflächen bestehen aus Isolierglas. Das Objekt verfügt weiter über eine voll ausgestattete Gastronomieküche der Marke PALUX sowie mehrere Kühlhäuser mit modernen Kühlgeneratoren. Ein separater Personalbereich mit Dusche wurde ebenfalls eingerichtet. Zudem wurde eine Lüftungs- und Klimaanlage im Gastraum installiert. Zur Außengastronomie gehört eine großzügige, überdachte Terrasse, die 2020/2021 erweitert und neu gepflastert wurde. ### Investitionen und Modernisierungen Um den Komfort und die Funktionalität der Gaststätte stetig zu verbessern, wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Investitionen vorgenommen: #### Maßnahmen des Eigentümers: - **2012:** Installation eines Vordachs am Haupteingang. - **2013/2014:** Erneuerung aller Kühlgeneratoren für die Kühlhäuser, Einbau einer Personaldusche sowie Sanierung des Estrichs im Gastraum, ergänzt durch eine Fußbodenheizung und einen neuen Fliesenboden. - **2022:** Installation einer 8,9 kWp Photovoltaikanlage sowie Anschaffung und Aufstellung eines Containers auf dem Vorplatz. #### Maßnahmen des Mieters: - **2016/2017:** Installation einer Glastrennwand zur Abtrennung des Gastraums, Einbruchschutz inklusive Vernebelungsanlage sowie Modernisierung der Lüftungs- und Klimaanlage im Gastraum. Zusätzlich wurde der Parkplatz asphaltiert. - **2020/2021:** Erweiterung und Neupflasterung der Terrasse sowie Errichtung einer Überdachung. - **2024:** Austausch des Kühlgenerators für das Fleischlager sowie Ertüchtigung der Heizungsanlage. ### Außenbereich Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Gastronomiebetrieb und Kundenparkplätze, welche durch eine Asphaltierung optimiert wurden. Der Vorplatz beherbergt zudem einen zusätzlichen Container, der weitere Lagerkapazitäten schafft. ### Fazit Das Glashaus zeichnet sich durch eine gehobene

Ausstattung und kontinuierliche Modernisierungen aus. Dank der umfangreichen Investitionen bietet das Objekt optimale Bedingungen für den gastronomischen Betrieb. Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, moderner Küchentechnik und einem gepflegten Außenbereich macht sie zu einer attraktiven Möglichkeit für Kapitalanleger und Betreiber. Für weitere Informationen, auch zur Vermietungssituation oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

Details of amenities

Über die Grundsubstanz aus dem Jahr 2009 darüber hinaus wurden vom Eigentümer und auch von Mieter die folgenden Investitionen getätigt (in Stichpunkten):
Investitionen vom Eigentümer:
2012
Vordach Haupteingang installiert
2013 / 2014
Alle Kühlgeneratoren für die Kühlhäuser neu
Personaldusche installiert
Fußbodenheizung Gastraum und neuer Estrich plus Bodenbelag Fliesen
2022
PV-Anlage 8,9kWp
Container auf Vorplatz gekauft und gestellt
Küche Marke PALUX
Investitionen vom Mieter:
2016/2017
Glastrennwand zur Gastraumtrennung
Einbruchschutz
Vernebelungsanlage
Lüftung-/Klimaanlage Gastraum
Parkplatz Asphaltierung
2020/2021
Terrasse vergrößert und neu gepflastert
Terrasse überdacht
2024
Kühlgenerator für Fleischlager
Ertüchtigung der Heizungsanlage

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

All about the location

Neuenburg am Rhein ist eine Kleinstadt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg. Neuenburg liegt erhöht am rechten Ufer des Altrheins auf einer Terrasse zwischen Vogesen und Schwarzwald auf halbem Weg zwischen Freiburg im Breisgau und Basel an der früheren Einmündung des Klemmbachs in den Rhein. Nachbargemeinden sind im Norden Hartheim und Eschbach (Markgräflerland), im Nordosten Heitersheim und Buggingen, im Osten Müllheim (Baden) und Auggen, im Südosten Schliengen und im Süden Bad Bellingen. Westlich des Rheins liegen in der Nachbarschaft im Elsass (F) direkt gegenüber die Gemeinde Chalampé, außerdem Ottmarsheim und Bantzenheim. Neben dem Kernort Neuenburg hat die Stadt drei Ortsteile: Steinenstadt, Grißheim und Zienken. Die Neuenburger Industrie, ihr Gewerbe und Handel sind Arbeitgeber für rund 4000 Menschen. Zu den größten ansässigen Unternehmen zählen Vibracoustic, Losan, die K & U Bäckerei, Rexam, Rheinmetall und andere. Kindergärten: - Städtischer Kindergarten Bierlehof, mit deutsch-französischem Kindergarten in Neuenburg - Städtische Kindergärten in Grißheim und Steinenstadt - Evangelische Kindergärten in Neuenburg und Zienken - Katholische Kindergärten St. Fridolin und St. Josef in Neuenburg Schulen: - Rheinschule Neuenburg mit Außenstellen in Grißheim, Zienken und Steinenstadt (Grundschule) - Mathias-von-Neuenburg Schule. Werkreal- und Realschule - Kreisgymnasium Neuenburg

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. MAKLERCOURTAGE: Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises. Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Property ID: 25429030 - 79395 Neuenburg am Rhein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9 Neuenburg am Rhein
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com