

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kenzingen

**Provisionsfrei: Traumhaftes Inselgrundstück (2.132 qm)
mit 3 Gebäuden (1.045 qm) - Nähe Europapark**



Objekt-Nr. OM-339912

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.590.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Brehm

Mühleinsel 1
79341 Kenzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.132,00 m ²	Schlafzimmer	22
Etagen	3	Badezimmer	22
Zimmer	27,00	Garagen	2
Wohnfläche	1.045,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum von der eigenen Insel:

Einzigartiges Ensemble aus drei Gebäuden auf einer idyllischen Insel im Herzen der Kenzinger Altstadt.

Diese Immobilie ist eine echte Seltenheit – ganz gleich, wie Sie sie nutzen möchten:

- Als exklusives Privat-Refugium
- Als Mehrgenerationen-Objekt
- Zum sofortiger Weiterbetrieb des Hotels und der Gastronomie
- Zur Installation eines Sterne-Restaurants
- Als Eventlocation
- Als Schulungsgebäude mit Unterkunft
- Zur Umwandlung der Hotelzimmern zu Monteurunterkünften
- Oder eine Kombination aus Gastronomie und Privatnutzung

Zum Verkauf steht eine wahre Rarität - in der Nähe von Freiburg:

Eine komplette Insel inmitten der Elz in Kenzingen, auf der sich ein charmantes Hotel-Ensemble mit Restaurant, einem Steakhaus, Biergarten und Veranstaltungsraum befindet.

Das Restaurant - das ehemalige städtische Schlachthaus, erbaut ca. 1903, wurde liebevoll 2013 kernsaniert und besticht durch eine Mischung aus modern-rustikalem Stil.

Die Sanitäranlagen wurden ebenfalls erneuert und sind eine reine Augenweide. Eine Betreiberwohnung (2,5 Zimmer - aktuell vermietet) und mehrere Büro- sowie Personalräume sind im oberen Stockwerk vorhanden. Fussbodenheizung im EG vorhanden.

Der Biergarten, ein Highlight direkt an der Elz ist sehr beliebt und bietet Platz für bis zu 200 Gäste. Über das vorhandene Steakhaus (ca. 65 qm) mit 2 Kühlhäuser, Küche sowie Schanktheke ist zusätzlich zur großen Gastroküche des Restaurants eine zügige Bewirtung möglich.

Das derzeit als Hotel genutzte Wohngebäude wurde 2006 fertiggestellt und ist mit einer 3-Sterne-Klassifizierung (DEHOGA) bewertet. Die Ausstattung ist gepflegt - ein Pluspunkt: Alle Zimmer sind mit Marmorböden ausgestattet und somit Allergiker-freundlich. Es sind 12 Hotelzimmer sowie 2 voll ausgestattete Ferienwohnungen vorhanden.

Die 2.123 qm große Insel bietet nicht nur eine einmalige Gelegenheit, eine eigene Insel zu besitzen, sondern vereint Naturnähe, Abgeschlossenheit und dennoch beste Erreichbarkeit, am Rand der Kenzinger Altstadt.

Der einzige Zugang zur Insel wird über eine massive Brücke (bis 7,5 t) gewährt. Somit ist, wenn gewünscht eine völlige Abgeschlossenheit mit 100 % Privatsphäre möglich.

Die Brücke ist Eigentum der Stadt - somit keine Wartungskosten!

100 % Hochwassersicher: Wasserstandsregulierung durch Wehr in Riegel

Ausstattung

Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Die wichtigsten Eckdaten:

- Grundstücksfläche: 2.132 qm

- Nutzfläche Hotel-Gebäude: ca. 550 qm
- Nutzfläche Restaurant-Gebäude: ca. 460 qm
- Nutzfläche Steakhaus: ca. 65 qm
- Sitzplätze Biergarten: ca. 180 - 200
- Anzahl Sitzplätze Restaurant: ca. 68
- Anzahl Sitzplätze Galerie: ca. 75
- Baujahr Hotelgebäude: 2006
- Baujahr Restaurantgebäude: 1903
- Sanierung Restaurantgebäude mit Galerie: 2013
- Anzahl Hotelzimmer: 12
- Anzahl Ferienwohnungen: 3 (1 x bis zu 6 Pers. / 1 x für 4 Pers. / 1 x bis zu 3 Pers.)
- Weitere Räume (Büro, Personalraum vorhanden)
- Gesamtanzahl Betten: 39
- Haushaltsraum und Waschküche: vorhanden
- Weitere ausbaufähige Räume im UG Hotel: 2
- Hotel- und Restaurantinventar: inklusive

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kaufpreis: 2.590.000 €

Verkauf erfolgt ohne Maklercourtage - Provisionsfrei!

Kaufmöglichkeit sofort oder nach Absprache.

Auf Wunsch bieten wir gerne eine ausführliche Einarbeitung, sollte das Objekt gastronomisch weiter betrieben werden.

Weitere Unterlagen wie Baupläne, Flächenberechnungen, Energieausweise, Grundbuchauszug etc. sind vorhanden.

H I N W E I S :

Besichtigungen ausschließlich nach Bonitätsnachweis und Terminvereinbarung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügtem PDF.

KEINE MAKLERANRUFEN ERWÜNSCHT!

B E S O N D E R H E I T :

Steuerliche Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten:

Sanierungskosten können über 12 Jahre hinweg erhöht abgeschrieben werden:

- 9 % AfA in den ersten 8 Jahren im Folgenden

- 7 % AfA in die nächsten 4 Jahren

100 % Hochwasser-geschützt!

Bedingt durch die Wasserstandsregulierung der „Alten Elz“ über das Wehr im Nachbarort Riegel besteht selbst bei Starkregen keine Hochwassergefahr für die Mühleinsel (und ganz Kenzingen).

Impressum:

Hotel – Restaurant MÜHLEINSEL

Adresse: Mühleinsel 1, 79341 Kenzingen

Kontakt: Tel.: 07644 – 92 92 32

brehm@shockwerk.de

<http://www.muehleinsel.de>

Verantwortlich: Christian Brehm, Inhaber und Geschäftsführer

Steuernummer: USt.-ID: DE-237 720 306

Lage

Diese Insel ist ein unvergleichlicher Ort – sie vereint das Beste aus zwei Welten: Abgeschiedenheit und Natur pur, kombiniert mit der Nähe zur Stadt. Mit einer Grundstücksfläche von 2.123 qm bietet sie ausreichend Platz für Erweiterungen oder individuelle Nutzungskonzepte.

Diese Insel ist nicht nur eine Immobilie, sondern eine Rarität, die in ihrer Form und Lage ihresgleichen sucht. Die natürliche Grenze durch den Fluss Elz schafft eine exklusive Privatsphäre, wie sie nur wenige Orte bieten können. Gleichzeitig liegt die Insel im Herzen von Kenzingen – gut erreichbar und dennoch eine eigene, geschützte Welt.

Die Region um Kenzingen ist durch ihre Nähe zum Europapark, die Weinregion Kaiserstuhl und den Schwarzwald äußerst gefragt. Der Bahnhof ist 5 Gehminuten entfernt. Die Kombination aus touristischer Attraktivität und einzigartigem Grundstück macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen und zukunftssicheren Investition.

Eine Insel wie diese – eine Oase inmitten der Natur – ist mehr als nur ein Grundstück, sie ist ein Erlebnis und bietet dem künftigen Besitzer nahezu unbegrenzte Möglichkeiten.

Entfernungen:

- Bahnhof Kenzingen (zu Fuß): 5 Min.
- Autobahn A5 (Auffahrt Riegel): 6 km
- Freiburg: ca. 25 Min.
- Europapark: ca. 10 km
- Golfplatz (Europapark-Golfplatz Breisgau: ca. 6 km
- Grundschule: 750 m
- Gymnasium: 850 m
- Kindergarten: 400 m
- Supermarkt und Tankstelle: 900 m
- zahlreiche Gastronomien fussläufig zwischen 3 - 5 Minuten erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zugang zum Biergarten

Exposé - Galerie



Luftbild Insel



Luftbild Insel mit 3 Gebäuden

Exposé - Galerie



Blick vom Hotelgarten



Candlelight-Dinner

Exposé - Galerie



Brücke mit Restaurantgebäude



Blick auf Brücke und Insel

Exposé - Galerie



Seitliche Ansicht



Hoteleingang

Exposé - Galerie



Parkplätze



Abendstimmung

Exposé - Galerie



Hotelgarten



Inselspitze

Exposé - Galerie



Steakhaus mit Überdachung



Biergarten

Exposé - Galerie



Biergarten im Herbst



Biergarten im Sommer

Exposé - Galerie



Biergarten, Steakhaus



Biergarten unterm Feigenbaum

Exposé - Galerie



Biergarten an der Elz



Biergarten mit Überdachung

Exposé - Galerie



Zugang zum Steakhaus



Galerie für Veranstaltungen

Exposé - Galerie



Buffet



Festlich gedeckt

Exposé - Galerie



Restaurant



Restaurant mit Stammtisch

Exposé - Galerie



Blick auf Zugang Biergarten



Stammtisch

Exposé - Galerie



Großzügige Theke



Barbereich

Exposé - Galerie



Nebenzimmer als Frühstücksraum



Nebenzimmer

Exposé - Galerie



Damentoilette



Waschtisch Damentoilette

Exposé - Galerie



Waschtisch Herrentoilette



Herrentoilette mit Sichtmauer

Exposé - Galerie



Einzigiger Zugang: über Brücke



Heizraum Hotelgebäude

Exposé - Galerie



Gas-Solarheizung



Blick auf Elz vom Balkonzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse Balkonzimmer (2. OG)



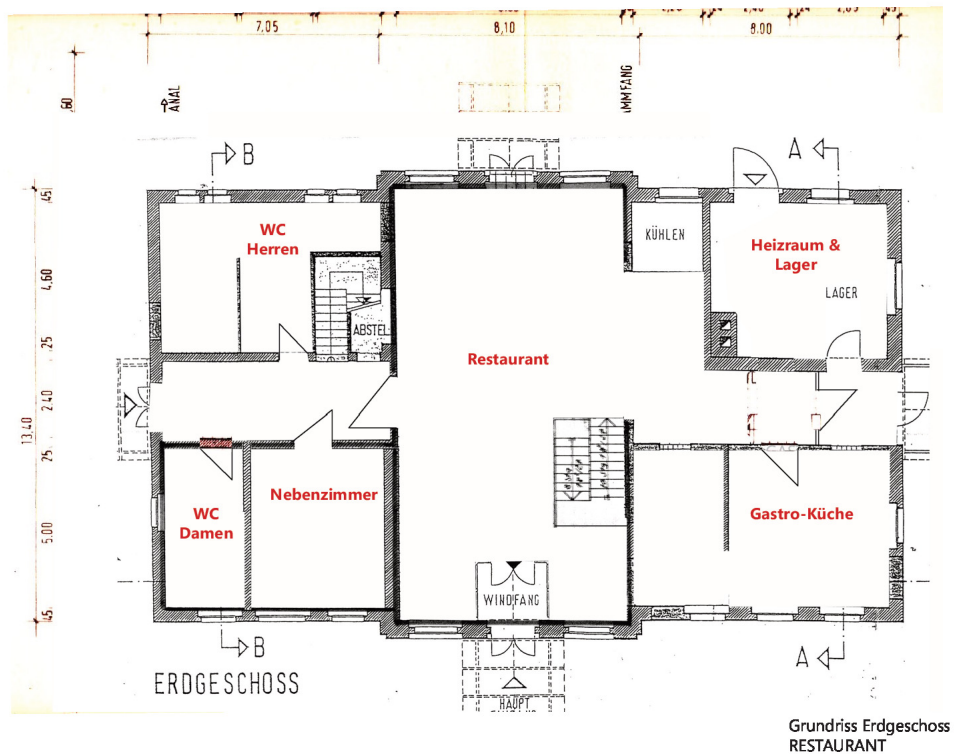
Hotelzimmer

Exposé - Galerie

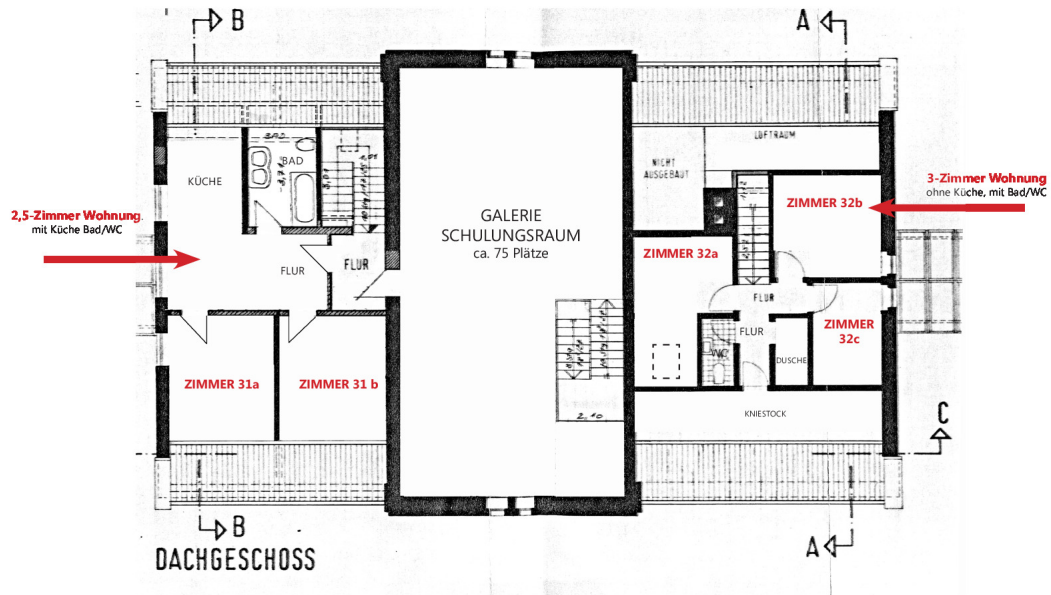


Balkonzimmer

Exposé - Grundrisse

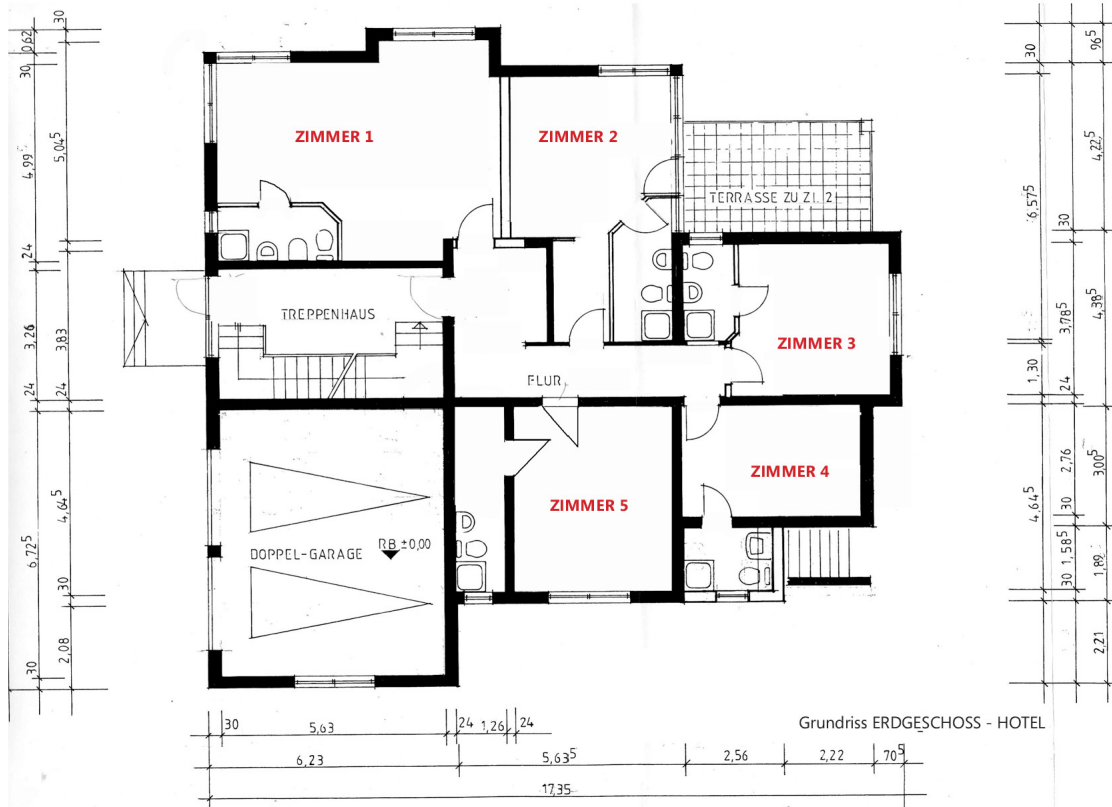


Exposé - Grundrisse

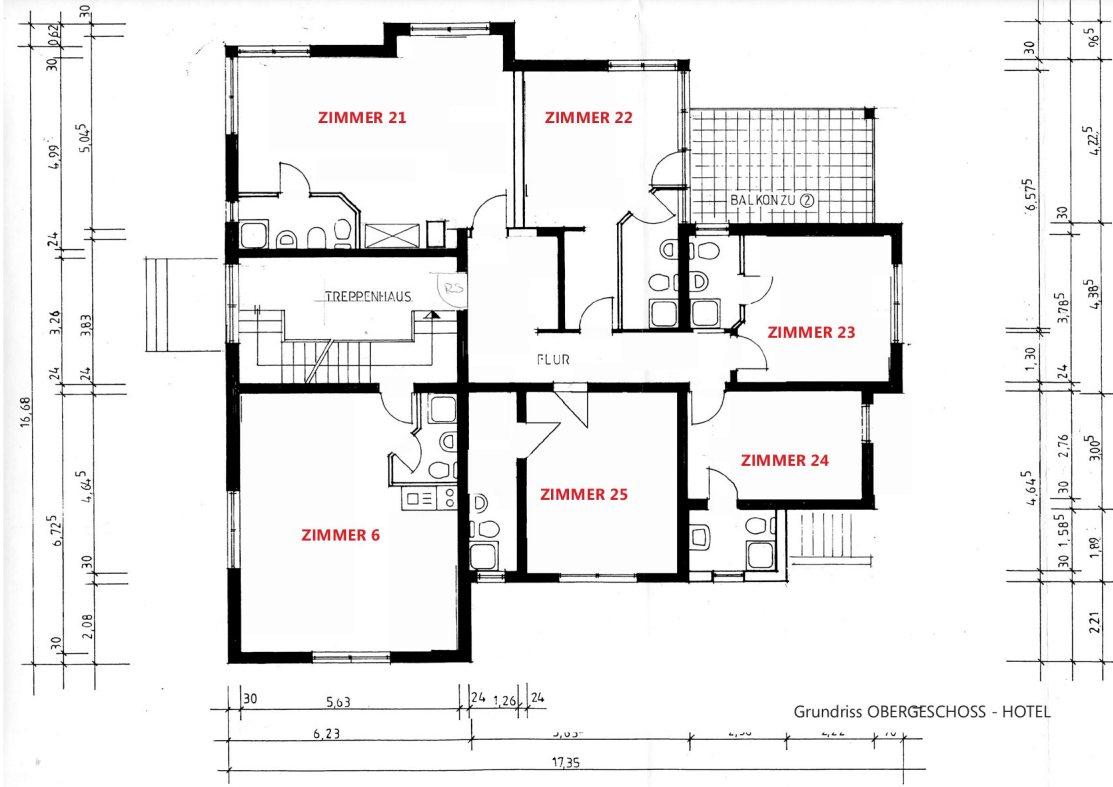


Grundriss Obergeschoss
RESTAURANT

Exposé - Grundrisse

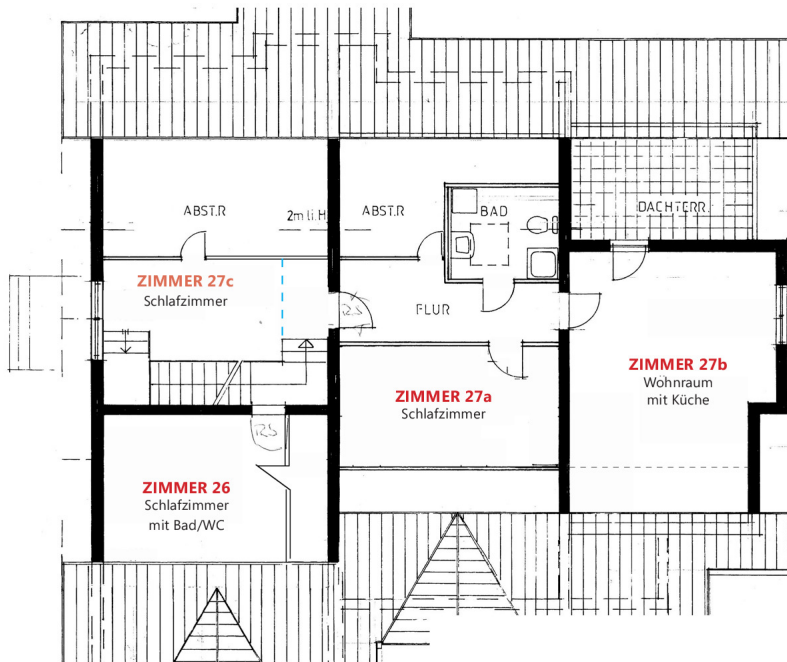


Exposé - Grundrisse



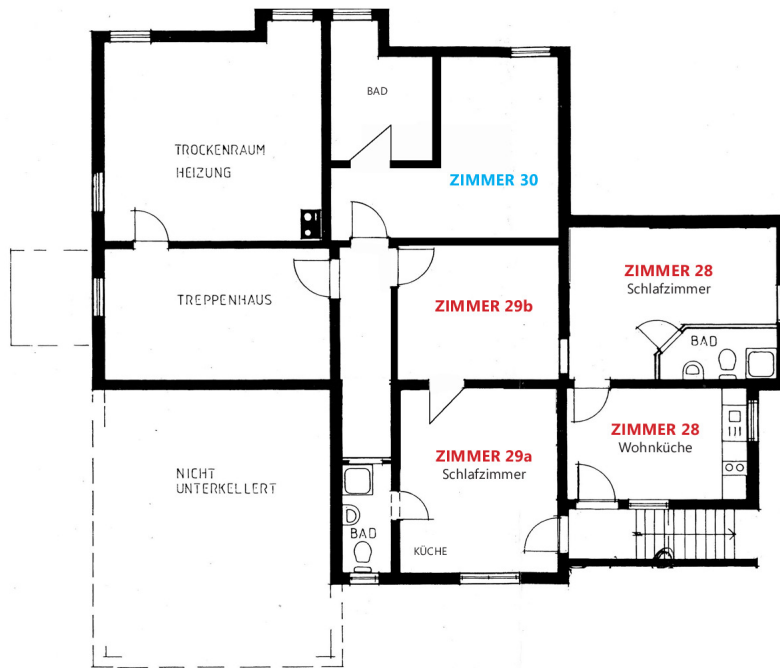
Grundriss OBERGESCHOSS - HOTEL

Exposé - Grundrisse



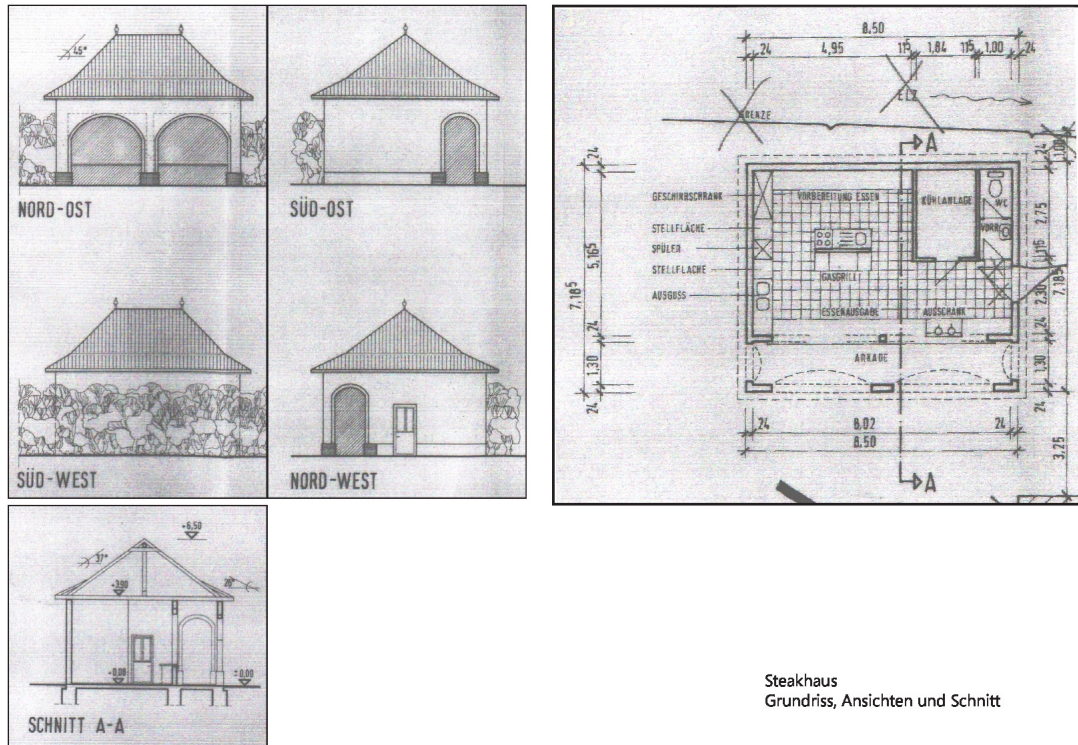
Grundriss DACHGESCHOSS - HOTEL

Exposé - Grundrisse



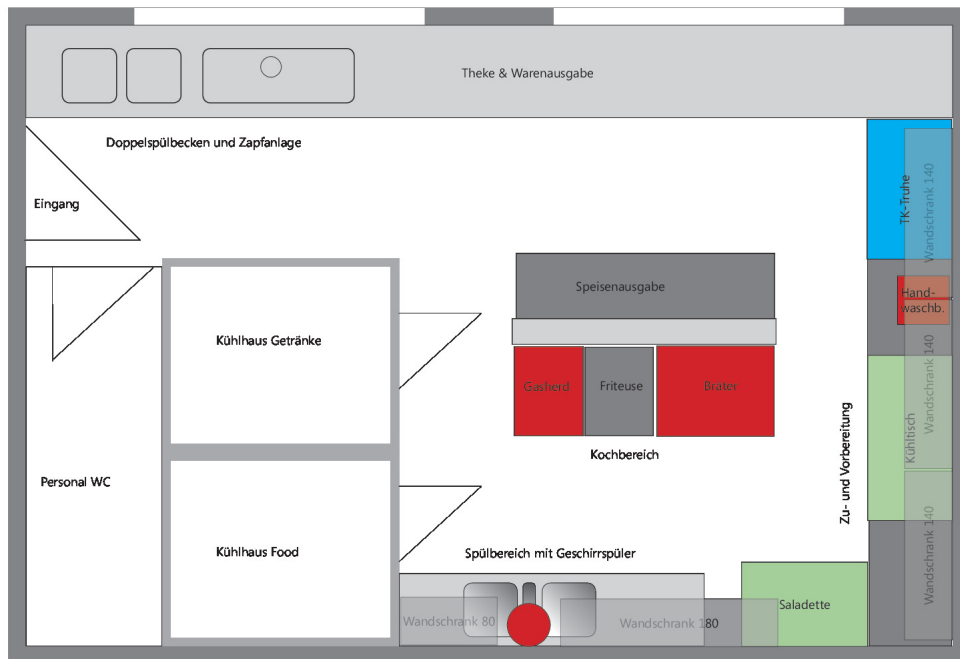
Grundriss UNTERGESCHOSS - HOTEL

Exposé - Grundrisse



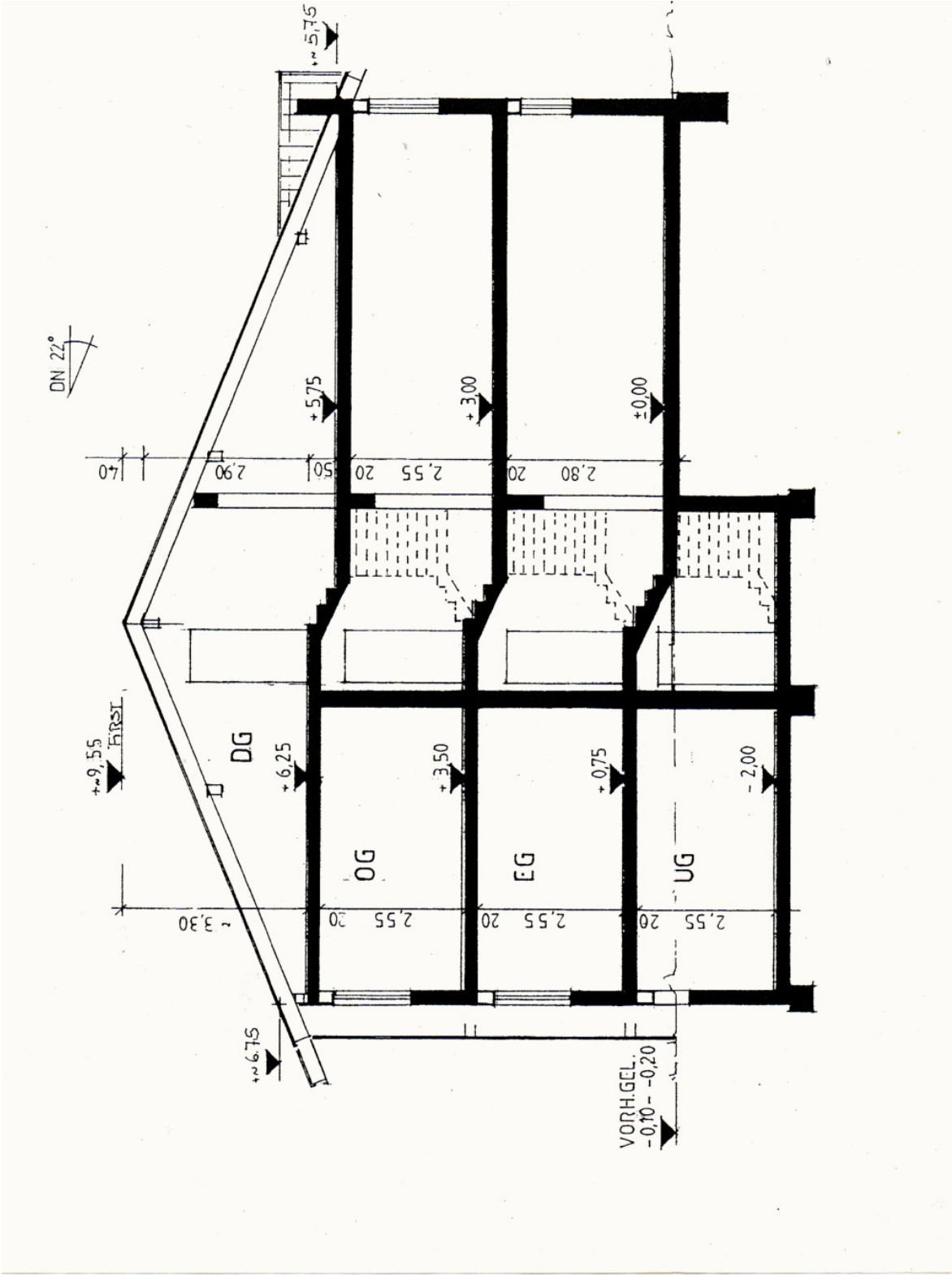
Steakhaus
Grundriss, Ansichten und Schnitt

Exposé - Grundrisse



Grundriss Steakhaus
mit Gastro-Nutzung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022


Gültig bis: 11.03.2035

12361513

Registriernummer BW-2025-005619489

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Mühleinsel 1, 79341 Kenzingen		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl Wohnungen	15		
Gebäudenutzfläche (A _N)	513 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas,		
Erneuerbare Energien	Art: Solar Erdwärme oder Umgebungswärme	Verwendung: Heizung Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur
Katendeich 5A
21035 Hamburg

11.03.2025

Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

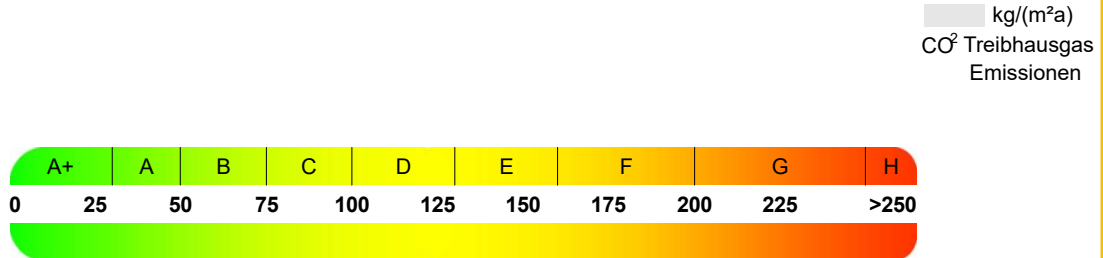
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BW-2025-005619489

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert 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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

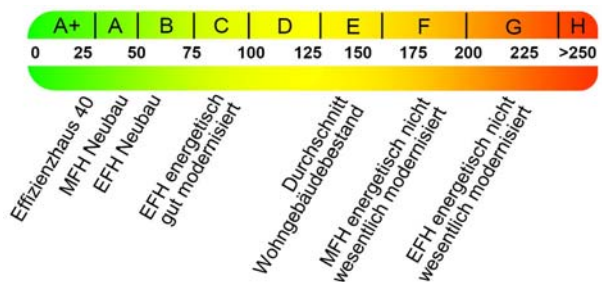
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



7

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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), 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 des §80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

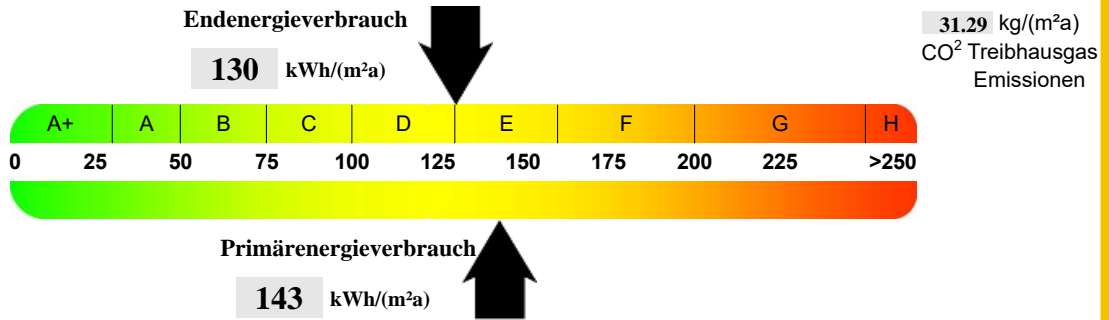
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2025-005619489

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

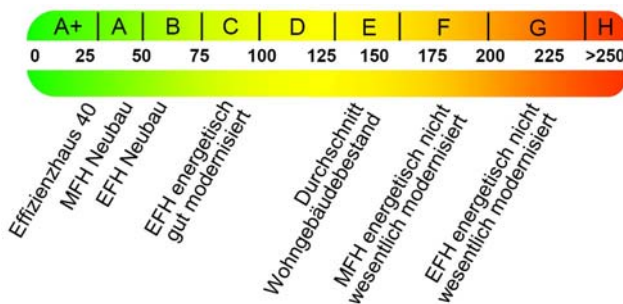
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

130 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2021	01.12.2024	Erdgas	1.1	151790	18468	133322	1.37

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

Registriernummer BW-2025-005619489

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

E X P O S É

Verwirklichen Sie Ihren Inseltraum

**Einzigartige Gelegenheit:
Verkauf einer Rarität**

**Hotel-Ensemble mit Restaurant, Steakhaus
und Biergarten auf 2.123 m² Privatinsel**



Provisionsfrei!

Hochwasser geschützt!

9 % Sonder-AfA (8 Jahre)

Immobilien-Juwel in Kenzingen

D I S K R E T E R D I R E K T - V E R K A U F

Hotelgarten

Hotel

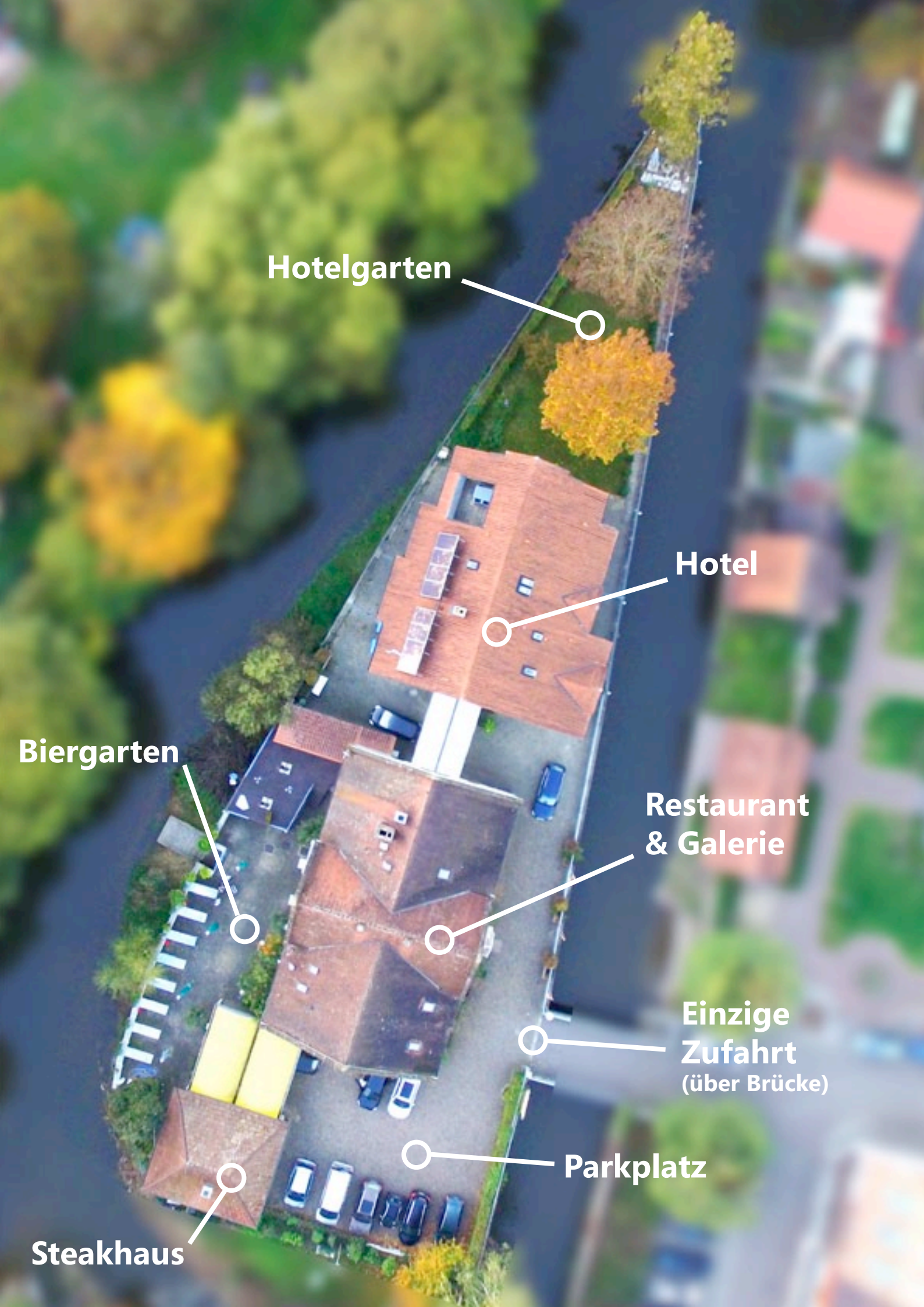
Biergarten

**Restaurant
& Galerie**

**Einzig
Zufahrt
(über Brücke)**

Parkplatz

Steakhaus



Exposé

Einzigartiges Hotel-Ensemble auf der idyllischen Mühleinsel im Herzen der Kenzinger Altstadt.

Zum Verkauf steht eine wahre Rarität:

Eine komplette Insel inmitten der Elz in Kenzingen, auf der sich ein charmantes Hotel-Ensemble mit Restaurant, Biergarten und Veranstaltungsraum befindetet.

Die 2.123 m² große Mühleinsel bietet nicht nur eine einmalige Gelegenheit, eine eigene Insel zu besitzen, sondern vereint Naturnähe, Abgeschiedenheit und dennoch beste Erreichbarkeit.

Der einzige Zugang zur Insel wird über die städtische Brücke gewährt.

Somit ist, wenn gewünscht eine völlige Abgeschiedenheit mit **100 % Privatsphäre** möglich.

Diese Immobilie ist eine echte Seltenheit – ganz gleich, wie Sie sie nutzen möchten:

- Als exklusives Privat-Refugium
- Sofortiger Weiterbetrieb des Hotels und der Gastronomie
- Installation eines Sternerstaurants
- Eventlocation
- Schulungsgebäude mit Unterkunft
- Umwandlung der Hotelzimmern zu Monteurunterkünften
- Eine Kombination aus Gastronomie und Privatnutzung

Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.





Ostseite des Hotels



Zusammenfluss der Elz hinter dem Hotelgarten



Überdachter Hoteleingang



Ähnlich dem Bug eines Schiffes: die Inselfspitze



Hotelfront mit Doppelgarage



Südseite von der Zufahrtbrücke aus

Der Umsatzbringer: **Das Hotel**



Das auf der Insel gelegene 3-Sterne-Hotel wurde 2006 erbaut und bietet eine Mischung aus Eleganz und Komfort. Mit seinen zwölf Zimmern und einer Kapazität von bis zu 39 Betten genießen Gäste in jedem Zimmer einen unverbauten Blick auf die Elz und die natürliche Umgebung der Insel.

Die ruhige, abgeschiedene Lage vermittelt den Gästen das Gefühl, sich fernab des Alltags zu befinden, obwohl der Stadtkern von Kenzingen nur wenige Schritte entfernt liegt.

Die Möglichkeit, eine Ferienwohnung direkt am Wasser mit eigenem Balkon zu buchen, macht dieses Hotel besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Das idyllische Flair, das nur eine Insel bieten kann, wird durch die exklusive Lage unterstrichen – der perfekte Rückzugsort für erholsame Tage.

Die Eckpunkte des Hotels:

- **3 x Einzelzimmer**
- **4 x Doppelzimmer**
- **2 x Doppelzimmer mit Terrasse**
- **2 x Komfort- bzw. Familienzimmer**
- **1 x Familienzimmer**
- **1 x große Ferienwohnung für bis zu 6 Personen**
- **1 x kleine Ferienwohnung für bis zu 3 Personen**
- **1 x Betreiberwohnung (2,5 Zimmer / 65 qm) über dem Restaurant**



Blick auf Hotel-Nordeite



Blick von der Inselfspitze auf Elz



Hotelgarten



Indirekte Beleuchtung der Theke bringt Gemütlichkeit



Blick auf Theke mit hinterleuchtetem Glasregal



Das Sichtfachwerk bringt modernes und rustikales Feeling



Sitzplatznischen und stimmungsvolle Beleuchtung



Von festlich bis urgemütlich - hier ist alles möglich



Sehr beliebt: der Stammtisch für bis zu 7 Personen

Modern und dennoch rustikal: **Das Restaurant**

Das Restaurant ist das Herzstück der Insel und wurde 2013 umfassend renoviert. Der Gastraum mit seinen rustikalen und modernen Elementen bietet nicht nur eine einmalige Atmosphäre, sondern auch einen direkten Blick auf die umliegende Natur.

Mit insgesamt 68 Sitzplätzen (ca. 50 im Restaurant und 18 im Nebenzimmer) und weiteren Kapazitäten (ca. 75 Plätze) im Veranstaltungsraum bietet das Restaurant vielfältige Möglichkeiten, Gäste zu verwöhnen – sei es im gemütlichen Alltagsbetrieb oder bei besonderen Anlässen.

Die Mischung aus historischem Ambiente – das Gebäude war einst ein städtischer Schlachthof und modernem Design schafft einen unverwechselbaren Charme. Die Lage auf der Insel verleiht dem Restaurant eine Exklusivität, die in der Region einzigartig ist.

Aktuelle Sitzplätze im Restaurant:

- **4 x 6-er-Tische**
- **2 x 5-er-Tische**
- **2 x 4-er Hochtische**
- **1 x Stammtisch für bis zu 7 Personen**
- **1 x gemütliche Sitznische an der Bar (2 Personen)**
- **12 x Sitzgelegenheit an der Bar**



Hauptgebäude mit Restaurant (Mitte), Gastroküche (rechts), Galerie (oben) sowie Toilettenräume (links)



Nutzungsvariante als Frühstücksraum mit Buffet



U-förmige Tischaufstellung für 13 Personen



Angenehme Atmosphäre sorgen die warmen Leuchten und der Kamin mit Kunstfeuer



Der Kunstfeuerkamin sorgt für eine wohlige Ambiente



Feierlich oder rustikal - hier ist alles machbar.

Praktisch und vielseitig: **Das Nebenzimmer**

Das separate und räumlich abgetrennte Zimmer erweitert die Sitzplatzkapazität des Restaurants um etwa 12 bis 18 Plätze. Ein besonderer Blickfang ist die große Eckbank mit einem massiven Ahorn Tisch, der Platz für bis zu 10 Personen bietet. Zwei halbrunde Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre durch ausreichend Tageslicht.

Das Zimmer wird von unseren Gästen gerne als kleiner Veranstaltungsraum für private Besprechungen, Mitgliederversammlungen, Vereinssitzungen oder kleinere Familienfeiern genutzt.

Aktuell dient der Raum als Frühstücksbuffet für unsere Hotelgäste.

Maximale Anzahl Sitzplätze im Nebenzimmer:

- **ca. 18 Plätze**



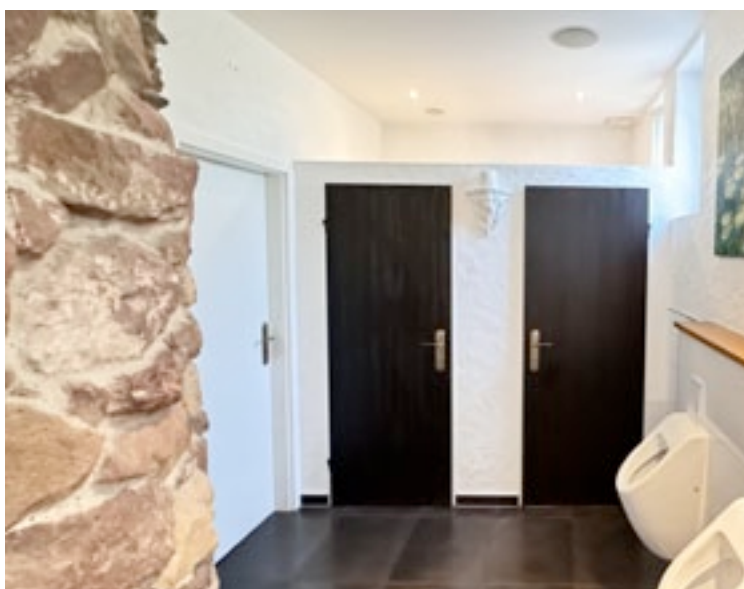
Akustisch und optisch getrennt vom Restaurantbetrieb sind kleinere Feierlichkeiten in privater Umgebung möglich.



Der Hingucker: die massive Bruch-Sandsteinwand



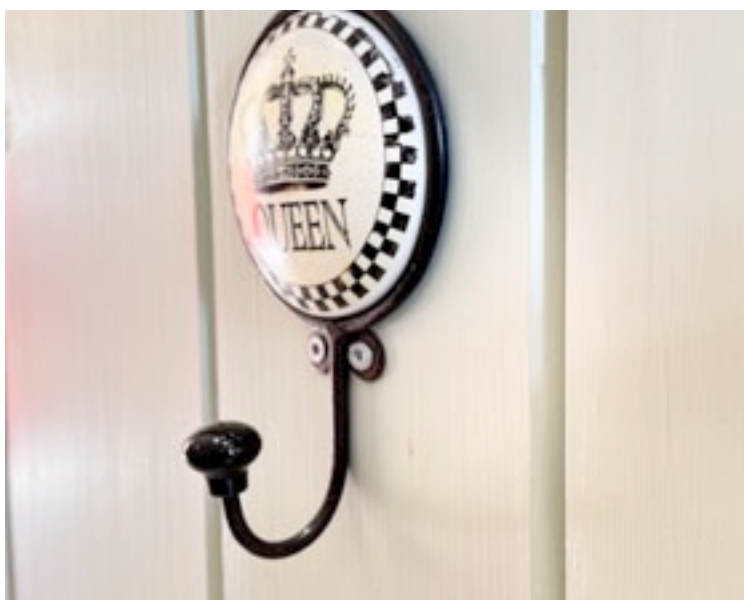
Hochwertige Materialien und Armaturen



Sauber und aufgeräumt, dennoch edel



Zeitlose Marken-Urinalen für die Getränkerückgabe



Detailverliebt mit cleveren Extras



Doppelwaschtisch mit klappbarer Wickelkommode

Die Visitenkarte eines Restaurants: **Die Toiletten**

Die Toilettenanlagen wurden 2013 vollständig entkernt und mit einem durchdachten Konzept von einem Innenarchitekten neu gestaltet. Mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien entstanden stilvolle und gleichzeitig funktionale Räumlichkeiten. Die Gestaltung kombiniert Massivholzelemente mit exklusiven Bodenbelägen und setzt auf warme, natürliche Akzente.

Herrentoilette:

Ein echter Blickfang ist die imposante Bruchsteinwand aus Sandstein, die den Raum optisch aufteilt und eine stilvolle Abtrennung zwischen den einzelnen Bereichen schafft. Das große Doppel-Steinwaschbecken ruht auf einer massiven Eichenholzablage, wobei die edlen Wasserausläufe direkt in einen rustikalen Holzbalken integriert sind. Ein riesiger Spiegel und die maßgefertigte Pendeltür aus Eichenholz unterstreichen den hochwertigen Charakter des Raumes. Moderne Urinale sowie ein ausgeklügeltes Lichtkonzept sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Damentoilette:

Hier dominieren zarte Pastelltöne in Altrosé und Moosgrün. Zwei elegante Waschschalen, ebenfalls auf Massivholzablagen, werden von einem großen Ganzkörperspiegel ergänzt. Die Damentoilette verfügt über drei WC-Kabinen und einen klappbaren Wickeltisch für Familien.



Das große handgemalte Ölgemälde von Claude Monet sorgt für das gewisse Etwas und bringt Farbe ins Spiel



Blick von Podest Richtung Biergarten auf Raum mit Buffet



Optimal auch für kleine Gruppen ab 20 Personen



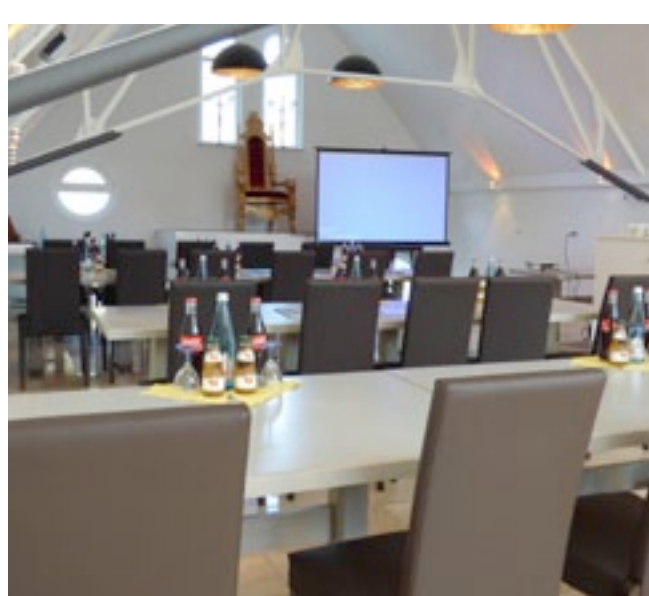
Gern gebucht für Firmenfeiern in der Weihnachtszeit



Buffet mit extrem viel Stauraum in den Schränken



Discoerlebnis pur: Perfekt für Hochzeitsfeiern



Ideal auch für Schulungen – diskret und vertraulich

Der Veranstaltungsraum: Die Galerie

Sollten die Sitzplätze im Restaurant nicht ausreichen, bietet die im 1. OG befindliche Galerie rund weitere 75 Plätze für Ihre Gäste. Über zwei getrennte Treppenaufgänge – einer direkt von der Theke aus für das Service-Personal - und ein weitere für die Gäste gelangt man von zwei Seiten in den Veranstaltungsraum.

Vielmehr jedoch eignet sich der großzügige Veranstaltungsraum mit seiner außergewöhnlichen Deckenkonstruktion aus weißen Stahlunterzügen ideal für Hochzeiten, Firmen- und Familienfeiern sowie kulturelle Events (Lesungen, Krimidinner etc ...).

Des weiteren wird die Räumlichkeit für Firmentagungen, Schulungen aber auch für politische Veranstaltungen gerne gebucht.

Die beeindruckende Deckenhöhe von rund 6,5 Metern mit großen Hängelampen verleiht jeder Veranstaltung ein exklusives Flair.

Das über 10 Meter lange Buffet mit großem Stauraum und die zwei großen Podeste sind so konzipiert, dass eine reibungslose Bewirtung der Gäste garantiert ist.

Hier findet ein absolutes „WOW-Erlebnis“ statt.



Stahlträger und dimmbare Warmlichtleuchten sorgen für festliche Atmosphäre



Zugang zum Biergarten vom Restaurant aus.



Elf Granit-Tische befinden sich unmittelbar am Ufer



Frühstück im Freien - so beginnt der Tag ganz anders



Natur, Ruhe, Entspannung - hier lässt es sich leben!



Große Olivenbäume sorgen für mediterranes Flair



Ein Higuucker: Der 100-jährige Feigenbaum

Das Insel-Highlight: **Der Biergarten – direkt am Elzufer**

Der idyllische Biergarten ist nicht nur ein Highlight für Naturfreunde, sondern auch ein echter Umsatzbringer. Die einmalige Lage inmitten der Natur und die direkte Nähe zum Wasser begeistert durch regelmäßige Sichtungen von Eisvögeln, Fischreihern und Nutrias – ein Erlebnis, das bei den Gästen bleibenden Eindruck hinterlässt.

Direkt am Ufer der Elz gelegen, bietet er Platz für bis zu 180 Gäste und zieht vor allem in den Sommermonaten zahlreiche Besucher von Freiburg bis Offenburg an. Insbesondere schätzen die Hotelgäste die Vorzüge, sich nach einem anstrengenden Besuch im Europapark oder der Arbeit auf der Sonnentrasse zu entspannen und kulinarisch verwöhnen zu lassen.

Ca. 50 Sitzplätze sind überdacht, so dass auch ein kleinerer Schauer ertragen werden kann.

Dank der anhaltenden hohen Freqüentierung und den langen Öffnungszeiten (keine direkten Nachbarn vorhanden!) sorgt der Biergarten für eine stabile Einnahmequelle von April bis Ende Oktober – natürlich vorausgesetzt, das Wetter spielt mit.

Hier wird die Insel zum Erlebnis!



Konkurrenzlos, einzigartiges Ambiente mit viel Grün bei leisem Flussplätschern sorgt bei den Gästen für Tiefenentspannung



Überdachter Bereich - ideal auch für Selbstbedienung



Das „Steakhaus“ am Rande des Biergarten



Eingang zur Steakhaus-Theke und Küche



Kühltheke mit Zapfanlage

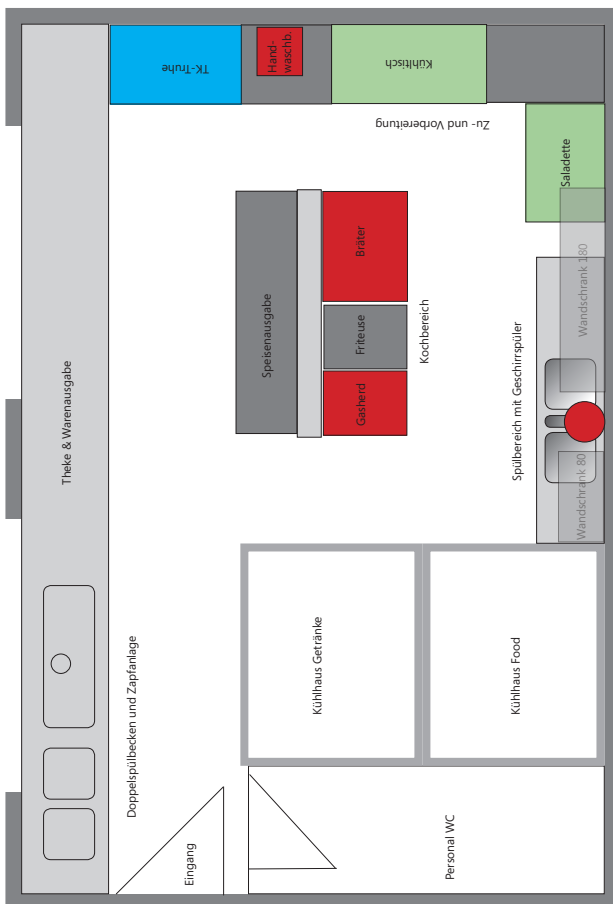


Vollständig ausgestattete Gastroküche



Direkte Zugang: Zwei geräumige Kühlhäuser

Ein zusätzliches Bonbon: **Das Steakhaus**



In dem rund 65 Quadratmeter großem Gebäude am Rand des Inselgrundstückes befindet sich eine voll ausgestattete Gastroküche nebst zwei geräumigen Kühlhäusern, sowie eine 10 Meter lange Kühltheke mit Zapfanlage – komplett bereit, die Gäste zur Biergartenzeit von hier aus zu bekochen und bedienen.

Etwas Abseits vom restlichen Biergarten können Fussballbegeisterte hier ungestört ihrem Lieblingsverein zujubeln, während die anderen Gäste in Ruhe weiterhin die Natur geniessen können. Perfekt auch für Parallelveranstaltungen oder zusätzliche kulinarische Highlights wie Grillaktionen, Oktoberfest und Buffet-Aktionen.

Eine autarke Versorgung des Biergartens vom Steakhaus ist möglich!



Parallel zum Biergartenbetrieb können Gäste auch über das Steakhaus bewirtet werden – hier zur EM 2024



Große Fenster sorgen für Tageslicht - so macht arbeiten Spaß



Praktisch: 14 Kühlt Schubladen erleichtern das Arbeiten



Von allen Seiten bekochnbar: die Kücheninsel



Großes Doppelspülbecken und Platz für Tiefkühltruhe



Geschirrrückgabe und Haubenspülmaschine von Hobarts



Schränke auf Podest vereinfachen die Bodenreinigung

Hell, großzügig, funktional: **Die Gastroküche**

Die großzügige und professionell ausgestattete Gastro-Küche bietet alles, was für einen reibungslosen und effizienten Restaurantbetrieb notwendig ist. Helle, große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Der Raum ist perfekt aufgeteilt, um mehrere Stationen gleichzeitig betreiben zu können.

Der rund 6 Meter lange Edelstahl-Pass bietet viel Platz für Vorbereitung und Ausgabe. Für die Zubereitung stehen umfangreiche Kühlmöglichkeiten bereit: 8 Kühlschubladen für den Hauptkoch und 6 weitere für die kalte Küche und Salatzubereitung, ergänzt durch einen großen Kühlschrank und mehrere Gefrierschränke.

Die Küchenausstattung lässt keine Wünsche offen: Ein 6-fach Kombidämpfer von Rational (Self Cooking Center), ein Gasherd, ein Bräter, eine große Doppelspüle und zahlreiche Edelstahlschränke bieten umfangreiche Kapazitäten und Stauraum. Zusätzlich stehen ein Tellerwärmer, ein Profi-Vakuumierer und eine leistungsstarke Haubenspülmaschine zur Verfügung.

Der Bodenbelag wurde 2016 komplett erneuert. Dabei wurde ein umlaufendes Podest errichtet, auf dem alle Schränke direkt ohne Füße stehen. Dies erleichtert die Reinigung erheblich und sorgt für eine hygienische Arbeitsumgebung. Die Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachter Raumgestaltung macht diese Küche zu einem zentralen Element des gastronomischen Erfolgs.



Die große Kochinsel im Zentrum der Küche kann zeitgleich von mehreren Personen genutzt werden.



Luftbild von der südwestlichen Altstadt



Luftbild von Kenzingen - Stadtkern



Völlig sicher: Ein Stauwehr in Riegel verhindert Hochwasser



Erholung und Entspannung pur, direkt auf der Elz



Ohne Worte: 6 Millionen Besucher im Europapark pro Jahr



Für Golfer - 27 Loch-Platz nur 10 Fahrminuten entfernt

Exklusiv: Die Lage

Die Mühleinsel ist ein unvergleichlicher Ort – sie vereint das Beste aus zwei Welten: Abgeschlossenheit und Natur pur, kombiniert mit der Nähe zur Stadt. Mit einer Grundstücksfläche von 2.123 m² bietet sie ausreichend Platz für Erweiterungen oder individuelle Nutzungskonzepte. Diese Insel ist nicht nur eine Immobilie, sondern eine Rarität, die in ihrer Form und Lage ihresgleichen sucht. Die natürliche Grenze durch den Fluss Elz schafft eine exklusive Privatsphäre, wie sie nur wenige Orte bieten können. Gleichzeitig liegt die Insel im Herzen von Kenzingen – gut erreichbar und dennoch eine eigene, geschützte Welt.

Die Region um Kenzingen ist durch ihre Nähe zum Europapark, die Weinregion Kaiserstuhl und den Schwarzwald äußerst gefragt. Der Bahnhof ist 5 Gehminuten entfernt. Die Kombination aus touristischer Attraktivität und einzigartigem Grundstück macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen und zukunftssicheren Investition. Eine Insel wie diese – eine Oase inmitten der Natur – ist mehr als nur ein Grundstück, sie ist ein Erlebnis und bietet dem künftigen Besitzer nahezu unbegrenzte Möglichkeiten.



**100 % Hochwasser-sicher!
Überschwemmungen gibt es nicht:**

Bedingt durch die Wasserstandsregulierung der „Alten Elz“ über das Wehr im Nachbarort Riegel besteht selbst bei Starkregen keine Hochwassergefahr für die Mühleinsel (und ganz Kenzingen).

Absolut Hochwasser sicher: Ein Stauwehr in Riegel verhindert bei Starkregen Überflutungen zu 100 % (Flurkarte)



Heizungsanlage des Hotels aus dem Jahr 2006

- Heizungsart: Gas
- Weiteres: Solarthermie
- Größe Sonnenkollektoren: 16 m²
- Wärmespeichervolumen: 1.600 l

- Energieausweis: liegt vor
- Baujahr Heizung Hotel: 2018
- Baujahr Heizung Restaurant: 2024

Im gesamten Restaurantbereich sowie im Flur und im Nebenzimmer sorgt eine Fussbodenheizung für wohlige Wärme.

Hohe Energieeffizienz dank Solarthermie (16 m² Solarfläche) und zwei Wärmespeicher mit je 800 l Fassungsvermögen

Zum Schluss: Die wichtigsten Eckdaten

- Grundstücksfläche: 2.132 m²
- Nutzfläche Hotelgebäude: ca. 513 m²
- Nutzfläche Restaurantgebäude: ca. 400 m²
- Nutzfläche Steakhaus: ca. 65 m²
- Betreiberwohnung (2,5 Zimmer) ca. 65 m²
- Anzahl Sitzplätze Restaurant: ca. 68
- Anzahl Sitzplätze Galerie: ca. 75
- Anzahl Sitzplätze Biergarten: ca. 180
- Baujahr Hotelgebäude: 2006
- Baujahr Restaurantgebäude: 1903
- Sanierung Restaurant und Galerie: 2013
- Anzahl Hotelzimmer: 12
- Anzahl Ferienwohnungen: 3
- Gesamtanzahl Betten: 39
- Büro- und Personalräume: vorhanden
- Haushaltsraum: vorhanden
- Hotel- und Restaurantinventar: inklusive*

Entfernungen:

- Bahnhof Kenzingen (zu Fuß): 5 Minuten
- Autobahn A5 (Auffahrt Riegel): 6 km
- Freiburg: ca. 25 Minuten
- Europapark: ca. 10 km
- Golfplatz Tutschfelden: ca. 6 km
- Flughafen Basel: ca. 55 Minuten

Kaufpreis: 2.590.000 €

Sonstiges:

Kaufmöglichkeit sofort oder nach Absprache - geplante Übergabe am 31.12.2024.
Auf Wunsch bieten wir gerne eine ausführliche Einarbeitung. Weitere Unterlagen wie Baupläne, Flächenberechnungen, Energieausweise, Grundbuchauszug etc. sind vorhanden.

Besichtigungen ausschließlich nach Bonitätsnachweis und Terminvereinbarung.

Kontakt:

Christian Brehm • Tel.: +49 170-5282722 • Mail: brehm@shockwerk.de

Es wird absolute Diskretion geboten und ebenso darum gebeten!

Jetzt steuerliche Vergünstigungen nutzen!

Das Objekt befindet sich in einem **vereinfachten** Sanierungsgebiet, was dem Käufer attraktive steuerliche Vorteile bietet:

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten:

Sanierungskosten können über 12 Jahre hinweg erhöht abgeschrieben werden:

- **9 % AfA in den ersten 8 Jahren**
- **7 % AfA in den folgenden 4 Jahren**

Fördermittel:

- Es bestehen Zuschussmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen.

Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten:

Durch das Sanierungsgebiet gibt es spezielle günstige Förderdarlehen.

Keine Ausgleichszahlung an Gemeinde!

Es sich handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren.

Keine Maklercourtage!

* mit Ausnahme der privaten Wand-Bilder und Gemälden

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Mühleinsel 1 • 79341 Kenzingen

Kontakt: Christian Brehm • 0170-5282722 • brehm@shockwerk.de