N&N
Immobilien e.K.

Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg
Fon 0761 / 20 88 132
Fax 0761 / 61 25 33 49
E-Mail: info@nn-immobilien.de
Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	FR-T_GW
Lage	Freiburg - Tiengen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Neubau	ja
Bezug	Februar 2025
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Erstbezug, individuelle Aufteilung / Innenausbau mgl.
Nutzfläche	ca. 66 qm
Anzahl Wohnungen	5
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	1
Baujahr	2024
Befeuerungsart	Wärmepumpe
Preis	358.000 €
Preis / m²	5.424,24 € / m²
Preiszusatz	zzgl. zwei Außenstellplätze jeweils EURO 10.000,00
Stellmöglichkeiten	zwei Außenstellplätze

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer kleinen Büro- oder Praxisfläche in Freiburg-Tiengen, in der Sie sich und Ihr Unternehmen von der besten Seite präsentieren können?
Dann ist diese Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Neubauobjekts in zentraler Lage genau das Richtige für Sie.

Bei diesem Neubauobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit jeweils 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Diese bietet Ihnen die Möglichkeit, ein komfortables Büro oder Kosmetikstudio mit einem durchdachten Grundriss, solider Bauqualität, hochwertiger Ausstattung und zahlreichen wohnwerten Detaillösungen zu erwerben.

Die Gewerbefläche eignet sich besonders gut für Kleinunternehmen und Start-Ups, jedoch nicht für gastronomische oder bäckereiähnliche Zwecke. Sie ist ideal für ein Kosmetikstudio, Nagelstudio, Büro, Yoga-Studio, Physiotherapiepraxis etc.

Die Ausstattungshighlights umfassen:

• Massivbauweise mit Aufzug

• KfW-Effizienzhaus 55

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

• Sparsames Energiekonzept mit Luft-/Wärmepumpe, Photovoltaik und Solar

• Überschaubare Wohneinheit

• Bevorzugte Lage im Ortskern mit einer gewachsenen Struktur

• Einladende Gewerbeeinheit für Praxis- und Büroräume

• Optimale Belichtung durch Fenster an der Vorderseite mit Dreifachverglasung

• Gut geschnittene Gewerbefläche mit einzeln steuerbaren Fußbodenheizungen

• Anschlüsse für Medien/Internet und Kommunikation

• Kontrollierte Be- und Entlüftung

• Hochwertige Sanitärausstattung der Bäder mit Markenprodukten

• Möglichkeit zur individuellen Gestaltung der Gewerbefläche inklusive Bäder

• Zwei Außenstellplätze für eine bequeme Parkmöglichkeit

• Großzügige Terrasse

• Hochwertige Ausstattung wie Videosprechanlage, Parkett- oder moderner Vinylboden, elektrische Rollläden u.v.m.

• Garantierter Fertigstellungstermin im Kaufvertrag

Des Weiteren wurden gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten wie ein Fahrrad- und Müllraum bei der Planung berücksichtigt, um den Wohnkomfort zu maximieren.
Für individuelle Wohnansprüche steht Ihnen ein erfahrenes Team aus Planern zur Verfügung.

Ein Energieausweis ist derzeit in Vorbereitung.

Kurzum: Einziehen, wohlfühlen und erfolgreich loslegen! Möchten Sie weitere Vorzüge dieser attraktiven Erdgeschoss-Gewerbefläche erfahren oder sie vor Ort besichtigen? Gerne laden wir Sie zu einem gemeinsamen Besichtigungstermin ein - wir freuen uns auf Sie!

Entdecken Sie weitere interessante Kauf- und Mietobjekte unter www.nn-immobilien.de.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lage	Der Stadtteil Freiburg-Tiengen liegt südwestlich der Stadt an den Ausläufern des Tunibergs inmitten einer noch funktionierenden Kulturlandschaft mit Rebhängen und Obstwiesen. Hier finden Sie noch eine ländliche Geborgenheit mit eigener Infrastruktur. Tiengen verfügt über eine eigene Grundschule, mehrere Kindergärten sowie Arztpraxen. Einkaufsmöglichkeiten und ein gutes Gastronomieangebot sind ebenso vorhanden wie eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Freiburg (Anbindung über den ÖPNV - Regiobus). Die unmittelbare Nähe des Autobahnzubringers bietet auch eine sehr gute Anbindung auf die A5.