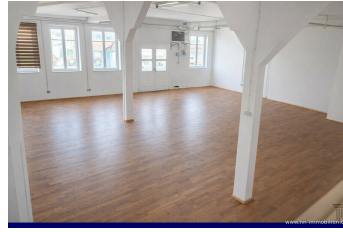
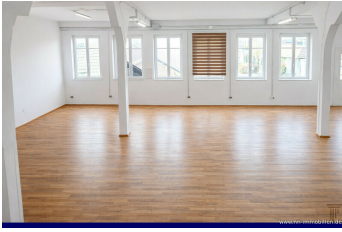




**N&N  
Immobilien e.K.**



Ingeborg-Drewitz-Allee 4  
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: [info@nn-immobilien.de](mailto:info@nn-immobilien.de)

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

<b>Objektnummer</b>	VM-GW-OG_A 220 li
<b>Lage</b>	Wyhl
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	1. OG
<b>Bezug</b>	01.05.2026 - Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Gasetagenheizung
<b>Nutzfläche</b>	ca. 220 qm
<b>Anzahl Räume</b>	1
<b>Anzahl WC</b>	2
<b>Baujahr</b>	1970
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Miete</b>	880 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. Außenstellplatz 30,00 EURO (p.M.) zzgl. 19% MwSt.
<b>Nebenkosten</b>	150 €
<b>Kaution</b>	2420 €
<b>Provision</b>	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)

**Beschreibung** Die hier angebotenen Atelier- und Lagerflächen befinden sich im 1. Obergeschoss eines vielseitig nutzbaren Gewerbeareals. Ursprünglich als Produktionsflächen für Tabak genutzt, überzeugen diese Einheiten durch ihre Flexibilität und variablen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Flächen eignen sich ideal als Lager-, Service- oder Ausstellungsbereiche und können bei Bedarf erweitert werden.

Vorteile und Highlights auf einen Blick:

- Großzügige und vielseitige Flächen: Holzböden und eine hohe Deckenhöhe von ca. 3,60 m schaffen ideale Bedingungen für unterschiedlichste Nutzungsarten.
- Bequemer Zugang: Ein leistungsfähiger Lastenaufzug (Tragkraft bis ca. 2.200 kg) gewährleistet eine einfache und sichere Belieferung.
- Nutzfläche: Lager-/Ausstellungsraum ca. 188 m<sup>2</sup>, zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche ca. 32 m<sup>2</sup>.
- Gute technische Ausstattung: Starkstromanschluss, Oberlichter, sowie Internet- und Telefonanschluss möglich.

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

- Gemeinschaftsbereiche: Die gemeinschaftliche Nutzung von Sanitäranlagen, Fluren und einer Teeküche (anteilige Fläche ca. 32 m<sup>2</sup>) ist inkludiert.
- Individuelle Heizoptionen: Aktuell über Gas beheizt, eine unbeheizte Nutzung kann nach Absprache erfolgen.
- Parkmöglichkeiten: Zusätzliche Außenstellplätze im Innenhof anmietbar.

Besonderheiten:

- Die angegebenen Mietpreise verstehen sich als Nettomietpreise, jeweils zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer.
- Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt monatlich 150,00 Euro
- Die Kosten für Heizung und Strom sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten und werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet.
- Es werden Mietverträge mit einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren angestrebt. Die tatsächliche Vertragslaufzeit ist verhandelbar.
- Die Maklerprovision ist mit Zustandekommen des Mietvertrages verdient und fällig.
- Energieausweis: Derzeit nicht vorhanden (in Vorbereitung).
- Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Weitere attraktive Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

---

---

<b>Lage</b>	<p>Wyhl, ein idyllisches Dorf in der Oberrheinebene, liegt am nordwestlichen Rand des Kaiserstuhls und wird im Westen durch den majestätischen Rhein begrenzt, der eine natürliche Grenze zu Frankreich bildet.</p> <p>Die Gemeinde Wyhl, mit ihren etwa 3.900 Einwohnern, bietet eine ruhige und malerische Umgebung. Trotz seiner ländlichen Lage ist Wyhl gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Die Kreisstadt Emmendingen liegt nur etwa 19 km östlich, während die lebhafte Stadt Freiburg im Breisgau etwa 32 km südöstlich entfernt ist. Wyhl vereint somit die Vorzüge einer friedlichen Dorfgemeinschaft mit der Nähe zu größeren städtischen Zentren.</p>
-------------	--

---

---

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

