

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	OG_Li_A 220_Wyhl
Lage	Wyhl
Typ	Gewerbe
Stockwerk	1. OG
Bezug	01.10.2026 - Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Gasetagenheizung
Nutzfläche	ca. 220 qm
Anzahl Räume	1
Anzahl WC	2
Baujahr	1970
Befeuerungsart	Gas
Miete	1.048 €
Miete Zusatz	inkl. 19% USt.
Nebenkosten	179 €Die Kosten für Heizung, Strom, Internet sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten!
Kaution	2420 €
Provision	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 m², zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche ca. 32 m².

• 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 m²) ist inkludiert.

• Individuelle Heizoptionen: Aktuell über Gas beheizt, eine unbeheizte Nutzung kann nach Absprache erfolgen.

• Parkmöglichkeiten: Zusätzliche Außenstellplätze im Innenhof anmietbar.

Besonderheiten:

• 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.

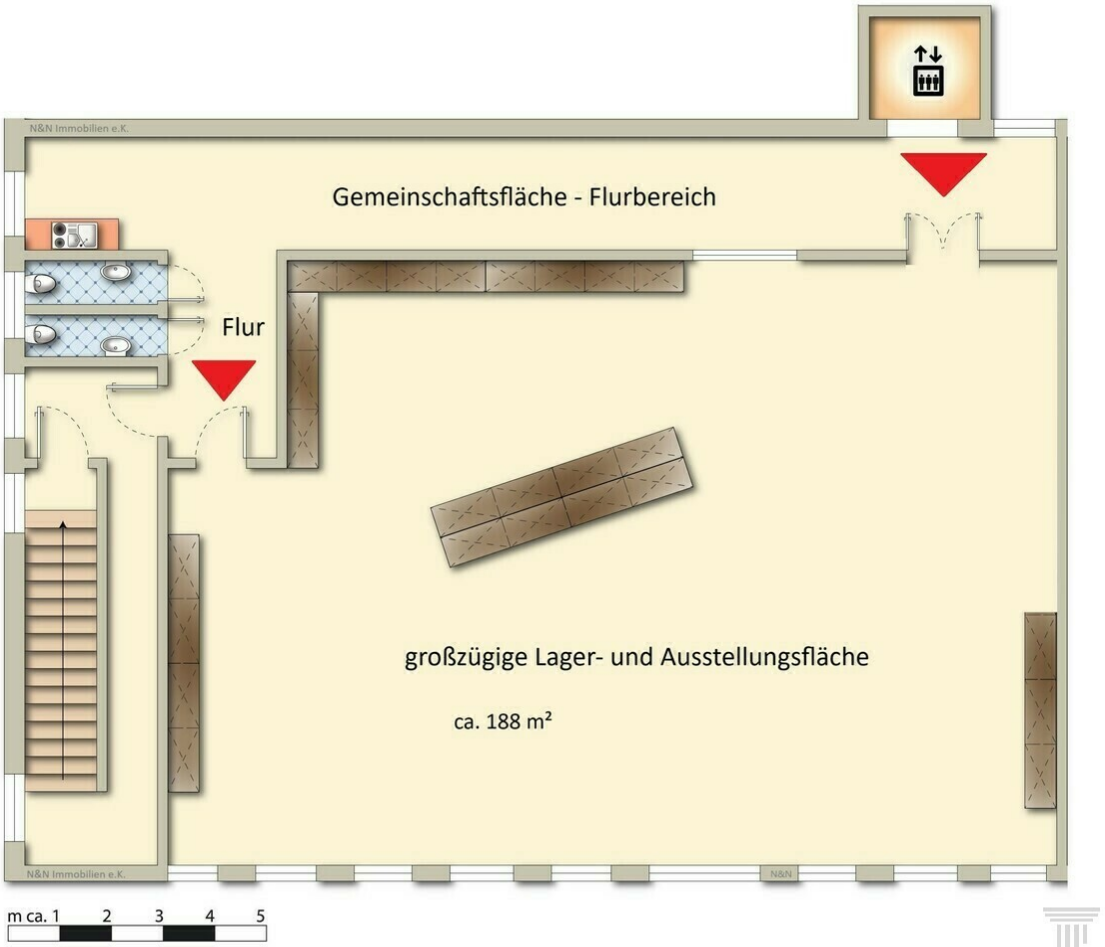
Weitere attraktive Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

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

Lage	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. 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. 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.

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

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



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