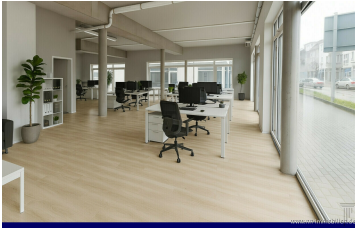




**N&N  
Immobilien e.K.**



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>	GW_01/02-EG_NB
<b>Lage</b>	Neuenburg
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	EG
<b>Neubau</b>	ja
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Erstbezug, individuelle Aufteilung / Innenausbau mgl.
<b>Nutzfläche</b>	ca. 308 qm
<b>Anzahl Räume</b>	1
<b>Anzahl WC</b>	1
<b>Vermietungsstatus</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	2018
<b>Energieausweis</b>	Endenergiebedarf 176 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Pelletheizung
<b>Endenergiebedarf Wärme</b>	176,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Endenergiebedarf Strom</b>	30,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	2018
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Nebenkosten</b>	zzgl. 19% USt.
<b>Kaution</b>	11000 €
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Kellerbereich und KFZ-Stellplätze vorhanden
<b>Provision</b>	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
<b>Beschreibung</b>	Gut frequentiert, repräsentative Fläche und in guter Lage - ein gewerbliches Mietangebot, welches Sie nicht alle Tage bekommen!

Bei dem Neubauprojekt handelt es sich um eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage. Durch die großen Schaufensterflächen können Sie sich und Ihre Firma hier äußerst werbewirksam präsentieren.

Darüber hinaus verleiht die Fensterfront den Räumlichkeiten einen durchgängig mit viel Licht durchfluteten und einladenden Charakter.

Das Gebäude ist unterkellert, hier befinden sich die Keller- und Technikräume sowie eine Tiefgarage.

Die gut sichtbare Gewerbefläche ist ebenerdig erschlossen. Die Räume eignen sich hervorragend für

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

Handel und / oder Dienstleistung in einer außergewöhnlich guten Lage von Neuenburg.

Die Highlights:

- Erstbezug / KfW-55-Neubau (EnEV 2016) mit Tiefgarage
- noch 3 freie Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von ca. 134-308qm
- Moderne und attraktive Architektur
- Gefragte Lage im Ortskern mit gewachsener Struktur
- Einladende Gewerbeeinheit mit Schaufenstern zur Straße
- großartige Fensterfront bietet bestmögliche Präsentationsmöglichkeiten
- repräsentative Praxis-, Büro- oder Laborräume
- Optimaler Lichteinfall durch Fenster an Vorder- und Rückseite
- flexible Raumaufteilung und Innenausstattung noch möglich

Die hellen Räumlichkeiten tragen zu einer angenehmen Arbeitsatmosphäre bei.

Durch die gute Lage sind hier sowohl Büroflächen, Einzelhandels-/Verkaufsflächen, Ausstellungsräume, Kanzleien oder Praxen ideal untergebracht.

Sonderwünsche bezüglich der Ausstattung oder Anregungen für die Planung für den Innenausbau nach den eigenen Bedürfnissen können jetzt noch berücksichtigt werden und sind Verhandlungssache.

Ausreichende Tiefgaragenstellplätze werden zur weiteren Anmietung zur Verfügung stehen.

Die Gewerbeflächen werden modern ausgestattet. Eine architektonische und moderne Form verbunden mit dem neuesten Stand der Technik bilden hier eine gelungene Einheit.

Ihre neue, repräsentative Geschäftsadresse ist Ihre Visitenkarte zum Erfolg!

Die angegebenen Mietpreise sind Nettomietpreise und verstehen sich zuzüglich der umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe.

Die Maklerprovision entsteht gemäß § 652 BGB mit Abschluss eines wirksamen Mietvertrages und ist zu diesem Zeitpunkt verdient und fällig. Ein Anspruch besteht auch bei wirtschaftlich gleichwertigem Vertragsabschluss.

Weitere Informationen zum Energieausweis:

---

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

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Gebäudetyp: Nicht-Wohngebäude

Energieausweis Gültigkeit: 18.04.2028

Baujahr laut Energieausweis: 2018

Wesentliche Energieträger: Holz

Endenergiebedarf (Wärme): 176,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf (Strom): 30,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

+++

Sollte auch ein Immobilienkauf in Betracht gezogen werden, erfolgt der Verkauf für den Käufer provisionsfrei. Die Maklerprovision wird ausschließlich vom Verkäufer getragen.

Weitere interessante Miet- & Kaufangebote unter, [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

+++

---

---

<b>Lage</b>	<p>Inmitten der Rheinebene zwischen Freiburg und Basel, geprägt von einem unvergleichlich milden Klima, liegt Neuenburg am Rhein im Dreiländereck von Deutschland, Frankreich und der Schweiz.</p> <p>Neuenburg am Rhein zählt aktuell ca. 12.000 Einwohner und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie alle allgemein bildenden Schulen.</p> <p>Das Schulzentrum, die Sportanlagen sowie das örtliche Hallenbad liegen wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt.</p> <p>In der Innenstadt finden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf und auch noch einiges mehr zum Beispiel Spezialitäten aus der Region, Wein und Dekoratives.</p> <p>Die Wege von oder nach Neuenburg sind schnell und unkompliziert, egal mit welchem Verkehrsmittel Sie unterwegs sind.</p>
-------------	---

---

---

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.