



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	GW_Neub_Erstbez.-A.09
Lage	Neuenburg
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Neubau	ja
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Erstbezug, individuelle Aufteilung / Innenausbau mgl.
Nutzfläche	ca. 134 qm
Anzahl Räume	1
Anzahl WC	1
Vermietungsstatus	leerstehend
Baujahr	2018
Energieausweis	Endenergiebedarf 171 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Pelletheizung
Endenergiebedarf Wärme	171 kWh/(m ² *a)
Endenergiebedarf Strom	36,4 kWh/(m ² *a)
Baujahr Wärmeerzeuger	2018
Miete / m²	12,00 € / m ²
Miete Zusatz	zzgl. 19% USt.
Nebenkosten	zzgl. 19% USt.
Kaution	4500 €
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und KFZ-Stellplätze vorhanden
Provision	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
Beschreibung	Bei dem Neubauprojekt handelt es sich um eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage.

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

Die Highlights:

- Erstbezug / KfW-55-Neubau (EnEV 2016) mit Tiefgarage

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

- noch 3 freie Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von ca. 134-308qm
- Moderne und attraktive Architektur
- Gefragte Lage im Ortskern mit gewachsener Struktur
- repraesentative und helle Raeume
- Einladende Gewerbeeinheit mit Schaufenstern zur StraÙe
- groÙartige Fensterfront bietet bestmoegliche Praesentationsmoeglichkeiten
- Optimaler Lichteinfall durch Fenster an Vorder- und Rueckseite
- flexible Raumaufteilung und Innenausstattung noch moeglich

Die hellen Raeumlichkeiten tragen zu einer angenehmen Arbeitsatmosphaere bei.

Sonderwuensche bezueglich der Ausstattung oder Anregungen fuer den Innenausbau nach den eigenen Beduerfnissen koennen jetzt noch beruecksichtigt werden und sind Verhandlungssache.

Ausreichende Tiefgaragenstellplaetze werden zur weiteren Anmietung zur Verfuegung stehen.

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

Durch die gute Lage sind hier sowohl Bueroflaechen, Einzelhandels-/Verkaufsflaechen, Ausstellungsraeume, Kanzleien oder Praxen ideal untergebracht.

Ihre neue, repraesentative Geschaeftsadresse ist Ihre Visitenkarte zum Erfolg!

Weitere Informationen zum Energieausweis:

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Gebaeudetyp: Nicht-Wohngebäude

Energieausweis Gueltigkeit: 18.04.2028

Baujahr laut Energieausweis: 2018

Wesentliche Energietraeger: Holz

Endenergiebedarf (Waerme): 171,00 kWh/(m²·a)

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

Endenergiebedarf (Strom): 36,4 kWh/(m²·a)

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.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Weitere interessante Miet- & Kaufangebote unter, www.nn-immobilien.de

Lage	<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

GEWERBEEINHEIT

GEWERBEFLÄCHE CA. 134,45 QM




FLÄCHENAUFSTELLUNG

Gewerbefläche	ca. 125,68 m ²
Putzraum	ca. 6,72 m ²
WC	ca. 2,10 m ²

GESAMT ca. 134,45 m²

IHRE VORTEILE

-  Großzügige Schaufensterfront für maximale Sichtbarkeit
-  Flexible Raumstruktur für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten
-  Ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Praxis
-  Barrierearmer Zugang
-  Helle, offene Fläche mit optimaler Präsentationsmöglichkeit



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.