



<b>Objektnummer</b>	GW_WY_EG_004
<b>Lage</b>	Wyhl
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	EG
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Nebenkosten-Hinweis: Die Kosten für Heizung (Gas) und Strom sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten.
<b>Nutzfläche</b>	ca. 185 qm
<b>Anzahl Räume</b>	2
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1970
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Miete</b>	860 €
<b>Miete / m²</b>	4,65 € / m²
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. 19% USt., Außenstellplatz EURO 30,00 zzgl. USt.
<b>Nebenkosten</b>	150 € zzgl. 19% USt.
<b>Kaution</b>	2500 €
<b>Stellmöglichkeiten</b>	weitere Außenstellplätze vorhanden und sep. anmietbar
<b>Provision</b>	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
<b>Beschreibung</b>	Die Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet Ihnen eine Vielzahl von Möglichkeiten für Ihr Unternehmen. Die flexibel nutzbaren Flächen eignen sich beispielsweise als Lagerflächen für Baustoffe oder Möbel, aber auch für Handwerksbetriebe. Das Gewerbeobjekt ist gut für LKW-Anlieferungen geeignet.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere abgeschlossene Hallengebäude. Die massiv errichteten Hallengebäude sind im Erdgeschoss betoniert. Die Flächen sind ehemalige Produktionsflächen von Tabak. Die Gewerbefläche ist aufgrund ihrer Lage im Gebäude sehr flexibel nutzbar und bietet Ihnen verschiedenste Möglichkeiten.

#### Highlights:

- + Hohe Hallenhöhe für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten  
(Hallenhöhe ca. 3,47 m - Durchfahrt elektr. Tor ca. 3 m)
- + Heizung über Gas (unbeheizt nach Absprache)
- + Starkstromanschluss und Oberlicht vorhanden

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

+ Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung

Die hellen Räumlichkeiten tragen zu einer angenehmen Arbeitsatmosphäre bei. Ausreichende Außenstellplätze stehen zur weiteren Anmietung zur Verfügung.

Es werden Mietverträge mit einer Laufzeit von 2-5 Jahren angestrebt. Die mögliche Mietvertragslaufzeit ist verhandelbar. Die Fläche wird als Gewerbeeinheit vermietet.

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.

„kein Energieausweis vorhanden“ (in Vorbereitung)

WICHTIG: Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass die Immobilie für bestimmte Nutzungen wie Kfz-Werkstätten, Kfz-Handel, Sport- und Fitness-Studios nicht geeignet ist. Sollten Sie jedoch andere Konzepte, Ideen oder Dienstleistungen in Betracht ziehen, die mit der Immobilie vereinbar sind, können Sie uns gerne per E-Mail kontaktieren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

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

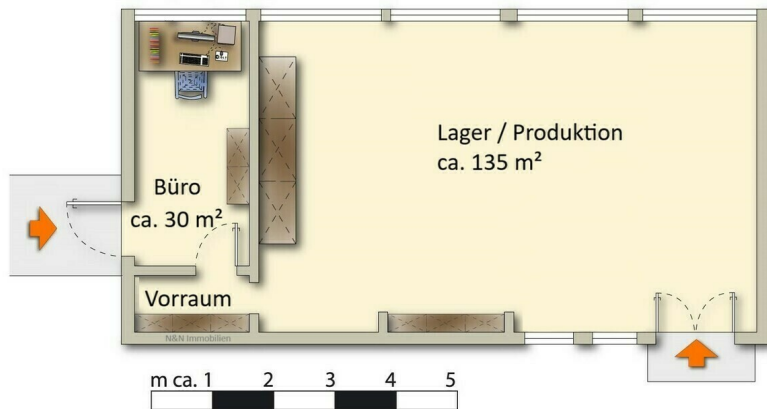
---

---

<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>
-------------	--

---

**Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert**



[www.nn-immobilien.de](http://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.

N&N Immobilien e.K. HRA 706560  
USt.-ID: DE225407443