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	VM-GW_OG-219
Lage	Ihringen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	1. OG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Büro-/Gastraum mit sep. Lagermöglichkeit im Obergeschoss
Nutzfläche	ca. 219 qm
Anzahl Räume	2
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1979
Energieausweis	Endenergiebedarf 256 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Öl
Energieklasse	H
Endenergiebedarf Wärme	223,8 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf Strom	10,4 kWh/(m²*a)
Baujahr Wärmeerzeuger	2002
Miete	1.100 €
Nebenkosten	zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von mtl. 1,80 €/m² ohne Heizkosten
Kaution	3000 €
Stellmöglichkeiten	Außenstellplätze und weitere Lagerflächen vorhanden
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)

Beschreibung

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich im Obergeschoss eines etablierten Gewerbegebäudes in Ihringen und überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist über einen separaten Treppenbereich durch den Gemeinschaftsflur zugänglich und eignet sich ideal als Büro-, Dienstleistungs- oder Lagerfläche.

FLÄCHENÜBERSICHT:

- Gesamtfläche: ca. 219 m² Nutzfläche im I. Obergeschoss ohne Aufzug
- Gastraum/Büroraum: ca. 88 m²
- Lagerfläche: ca. 131 m²

AUSSTATTUNG & MERKMALE:

- Starkstromanschluss vorhanden – ideal für vielseitige gewerbliche Anforderungen

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

• Flexible Gestaltungsmöglichkeiten im Lagerbereich (derzeit ohne Fenster, Anpassungen nach Absprache möglich)
• Beheizbarkeit individuell nach Vereinbarung
• Gemeinschaftsflächen: Flurbereich und Sanitäranlagen zur Mitbenutzung
• Außenstellplätze vorhanden, optional anmietbar
• Individuelle Nutzungsmöglichkeiten je nach Bedarf und Absprache
• Umbaumaßnahmen nach Absprache möglich, Kostenaufteilung individuell vereinbar

KONDITIONEN:

• Mietpreise verstehen sich netto, zzgl. Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
• Flexible Vertragsgestaltung: Mietverträge mit Laufzeiten von 3 bis 5 Jahren sind bevorzugt, individuelle Vereinbarungen jedoch möglich.
• Umbaumaßnahmen: Nach Absprache möglich, individuelle Kostenaufteilung
• Die Maklerprovision ist mit Zustandekommen des Mietvertrages verdient und fällig.

Diese Gewerbefläche eignet sich ideal für Unternehmen, die eine gut erreichbare, funktionale und anpassbare Gewerbefläche in verkehrsgünstiger Lage suchen.

Besonders geeignet ist sie für Bürobetriebe und Dienstleister, darunter Startups, Agenturen und Beratungsunternehmen. Auch Unternehmen aus dem Bereich Online-Handel & E-Commerce profitieren von der flexiblen Nutzungsmöglichkeit, insbesondere für Lager- und Versandabwicklung.

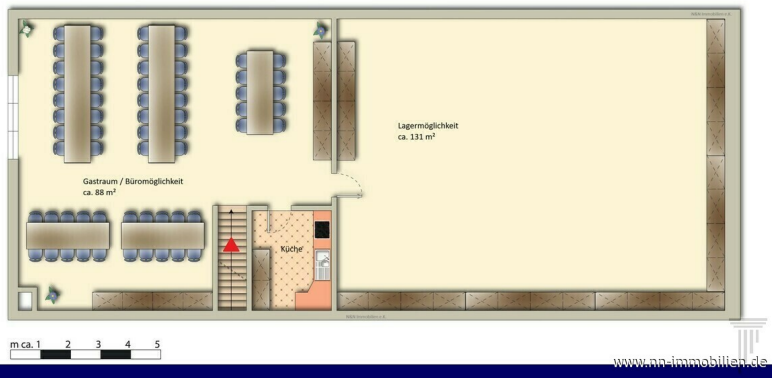
Darüber hinaus eignet sich die Fläche hervorragend für Schulungs- oder Eventräume, beispielsweise für Seminare oder Fortbildungen. Auch Catering-Unternehmen mit Lagerfläche finden hier optimale Bedingungen, insbesondere für Lager- und Vorbereitungsräume für die Gastronomie.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere interessante 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	Die Gewerbefläche befindet sich in einem etablierten Industriegebiet von Ihringen, am Westrand des Kaiserstuhls in Baden-Württemberg. Dank der direkten Anbindung an die Bundesstraße B31 ist eine schnelle Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte, insbesondere Freiburg im Breisgau, gewährleistet. Die Autobahnen A5 (Karlsruhe–Basel) und A35 (Frankreich) sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine optimale überregionale sowie internationale Verkehrsanbindung – besonders attraktiv für Unternehmen mit logistischem Fokus. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Die Regio-S-Bahn bietet halbstündliche Verbindungen nach Freiburg, zusätzlich bestehen Busanbindungen in die Umgebung. Das Industriegebiet verfügt über eine sehr gute Versorgungsinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und weiteren Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung.

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