

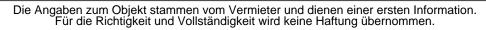




Ingeborg-Drewitz-Allee 4 79111 Freiburg Fon 0761 / 20 88 132 Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	EM_4 ZW_VM_004 Whg
Lage	Emmendingen
Тур	4 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	DG
Bezug	Ab sofort mgl Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH ERWÜNSCHT!
Wohnfläche	ca. 156 qm
Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Räume	4
Anzahl WC	2
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1993
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 101,9 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	1996
Miete	1.560 €
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz EURO 25,00
Nebenkosten	300 €
Kaution	3770 €
Stellmöglichkeiten	sep. Außenstellplatz
Beschreibung	Erleben Sie komfortables Wohnen und flexible Arbeitsmöglichkeiten in einem gepflegten Wohn- und
	Geschäftshaus im Gewerbegebiet von Emmendingen – ideal für Selbstständige, die Wohnen und Beruf vereinen möchten.
	WICHTIGER HINWEIS!
	Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss wird ausschließlich an Selbstständige vermietet, die zusätzlich die Bürofläche im Erdgeschoss anmieten.
	Attraktive Wohneinheit im Dachgeschoss (ca. 156 m², ohne Aufzug)



• Großzügige Wohnküche mit Einbauküche (kostenfrei zur Verfügung gestellt)

Diese lichtdurchflutete Wohnung bietet viel Platz und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung:





- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Drei gut geschnittene Zimmer mit Vinyl- und Korkboden
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Geräumiger Flur mit Abstellmöglichkeiten
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- · Außenstellplatz direkt am Haus
- Kein Keller vorhanden

Ein besonderes Highlight: Ein Zimmer der Wohnung verfügt über eine separate Tür zum Treppenhaus – ideal als Erweiterung der Bürofläche oder für eine diskrete Kunden-/Mandantenbesprechung.

+++

Gewerbefläche im Erdgeschoss (ca. 80 m², separat anmietbar)

Die moderne Bürofläche im Erdgeschoss eignet sich optimal für:

- Dienstleistungsunternehmen
- Kreative und Freiberufler

Weitere Details zu den Konditionen der Gewerbeflächen finden Sie auf unserer Homepage: www.nn-immobilien.de.

BESONDERHEITEN:

Da sich das Wohn- und Geschäftshaus in einem Gewerbegebiet befindet, richtet sich das Angebot vor allem an Handwerker oder Dienstleister, die die Vorzüge des Wohnens und Arbeitens unter einem Dach schätzen. Der zukünftige Bewohner sollte sich bewusst sein, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft regelmäßig Warenanlieferungen stattfinden.

Zudem ist zu beachten, dass es je nach Betriebszeiten der umliegenden Unternehmen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie einer entsprechenden Geräuschkulisse kommen kann. Dies sollte bei der Nutzung der Wohnräume berücksichtigt werden. Eine Tierhaltung ist seitens des Eigentümers nicht erwünscht.





Dennoch überzeugt die Lage durch kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnbereich sowie eine hervorragende Anbindung an wichtige Verkehrsachsen und die umliegende Infrastruktur.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Wohnen und Gewerbe an einem Standort zu vereinen!

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





Lage

Die Kreisstadt Emmendingen mit ihren über 29.000 Einwohnern ist die zweitgrößte Stadt im Breisgau und Verwaltungssitz des Landkreises Emmendingen. Die Stadt ist bekannt für ihre attraktive Mischung aus Handel, Handwerk, Gewerbe und Industrie, die das wirtschaftliche Leben der Region prägen.

Emmendingen bietet eine sehr gute Infrastruktur im Bereich der medizinischen Versorgung: Ein Krankenhaus sowie zahlreiche Fachärzte und Allgemeinmediziner stehen für die Gesundheit der Bevölkerung zur Verfügung. Auch im Bildungsbereich ist die Stadt gut aufgestellt, mit einer Vielzahl an weiterführenden Schulen, die eine umfassende schulische Ausbildung ermöglichen.

Entfernungen:

• Innenstadt / Marktplatz: ca. 2,6 km

• Bahnhof: ca. 3 km

• Autobahnanschluss A5: ca. 12 km

Emmendingen verfügt über eine ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt etwa 12 Kilometer nördlich von Freiburg und ist über die Autobahn A5 sowie mehrere Bundesstraßen gut erreichbar. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut, sodass sowohl der Nah- als auch der Fernverkehr beguem genutzt werden können.

Die Stadt bietet zudem eine hohe Lebensqualität, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und einem breiten Freizeit- und Kulturangebot.





