





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_VM_GW_B002 B
Lage	Emmendingen
Тур	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	Absofort möglich - Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH MÖGLICH!
Nutzfläche	ca. 80 qm
Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	1
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1993
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 101,9 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	1996
Miete	640 €
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz EURO 25,00
Nebenkosten	150 €
Kaution	1630 €
Stellmöglichkeiten	sep. Außenstellplatz
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
Beschreibung	Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre neue Bürofläche in einem modernen Wohn- und
	Geschäftshaus! Im Obergeschoss besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine großzügige
	4-Zimmer-Dachgeschosswohnung (ca. 156 m²) separat anzumieten. Beide Einheiten werden
	ausschließlich in Kombination vermietet – weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage:
	www.nn-immobilien.de.
	GEWERBEFLÄCHE IM ERDGESCHOSS (ca. 80 m²)
	Die ebenerdig erschlossene Gewerbeeinheit bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Unternehmen. Die repräsentativen und lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.
	AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS:





- Heller und gut möblierbarer Bürobereich
- Separater Besprechungsraum oder zweites Büro
- Anschlussmöglichkeit für eine Single-Küche / Teeküche
- Freundlicher Flurbereich mit Zugang zu einem modernen Bad und einem Abstellraum
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Repräsentative Gewerberäume mit großzügiger Fensterfront
- Optimale Präsentationsmöglichkeiten durch Schaufenster zur Straßenseite
- Gute Sichtbarkeit und hoher Lichteinfall
- Ideale Eignung für Handel oder Dienstleistung
- Außenstellplatz direkt am Haus vorhanden
- Hinweis: Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über keinen Keller.

Es werden Mietverträge mit einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren angestrebt, wobei die Mietvertragsdauer verhandelbar ist. Die Mietpreise verstehen sich als Nettomietpreise, jeweils zzgl. Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer. Die Provision ist verdient und fällig mit Zustandekommen des Mietvertrags.

ZUSÄTZLICHE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Neben der Gewerbehalle bietet das Objekt weitere Flächen zur privaten Nutzung:

• großzügige 4 ZW im Obergeschoss (ca. 156 m², separat anmietbar auf Anfrage)

Der Eigentümer wird noch einen klar abgegrenzten Müllplatz sowie eine geeignete Fahrradabstellmöglichkeit errichten.

BESONDERHEITEN:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem Gewerbemischgebiet, weshalb sich das Angebot besonders an Handwerker oder Dienstleister richtet, die die Vorzüge von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach schätzen. Der zukünftige Mieter sollte berücksichtigen, 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.

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.





