



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/

<b>Objektnummer</b>	VK_NB_GW_201
<b>Lage</b>	Schallstadt
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	EG
<b>Neubau</b>	ja
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Erstbezug, 2 Zugänge, teilbar, Barrierefrei, Aufzug, Terrasse mit Garten
<b>Nutzfläche</b>	ca. 92 qm
<b>Anzahl Wohnungen</b>	11
<b>Anzahl Räume</b>	2
<b>Anzahl WC</b>	2
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	2023
<b>Energieausweis</b>	Endenergiebedarf 17,4 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	Wärmepumpe
<b>Energieklasse</b>	A
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	2023
<b>Preis</b>	387.000 €
<b>Preiszusatz</b>	Zuzüglich eines Tiefgaragenstellplatzes sowie zwei Außenstellplätze zum Gesamtpreis von EUR 50.000,00
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Kellerbereich, ein TG-Platz und zwei Außenstellplätze
<b>Beschreibung</b>	Willkommen in Ihrer neuen Arbeitswelt: Diese hochwertig ausgestattete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines modernen Neubaus bietet ideale Voraussetzungen für ruhiges, professionelles Arbeiten in stilvollem Ambiente.

Die Immobilie überzeugt durch eine klare, zeitgemäße Architektur mit großzügigen Fensterfronten, die viel Tageslicht in die Räume lassen und so für eine angenehme, motivierende Arbeitsatmosphäre sorgen. Bereits das großzügige Treppenhaus mit stilvollen Fliesen und Sichtbetonelementen vermittelt einen urbanen, modernen Charakter die auf Qualität und Präsenz setzen.

Besonderes Highlight ist die praktische Aufteilung: Zwei getrennte Zugänge zur Einheit vom Treppenhaus aus ermöglichen eine flexible Nutzung oder auch eine Teilung bzw. Untervermietung. Denkbar ist z.B. eine Kombination aus Hauptgewerbe und ergänzendem Dienstleistungsbereich wie Kosmetik, Nageldesign, Beratung oder Therapie.

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

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



## DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Erstbezug im energieeffizienten Neubau, KfW-Standard
- Moderne, zeitlose Architektur mit klarer Linienführung
- Zwei separate Zugänge – ideal für geteilte Nutzung / Untervermietung
- Heller, durchdachter Grundriss mit großflächigen Fenstern für optimale Tageslichtnutzung
- Hochwertiger Fliesenboden (Feinsteinzeug) in allen Bereichen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für hohen Komfort
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Videosprechanlage mit Farbmonitor
- Zwei moderne Sanitärbereiche, davon ein barrierefreies WC mit bodengleicher Dusche
- Großformatige, stilvolle Fliesen in den Nassbereichen
- Barrierefreier Zugang durch Aufzug
- Terrasse mit Gartenzugang – ideal für Pausen oder Kundenempfang im Freien
- DV-Verkabelung vorhanden, ideale Voraussetzungen für moderne Bürokommunikation

## ZUSÄTZLICHE FLÄCHEN UND VORTEILE

- 1 Tiefgaragenstellplatz + 2 Außenstellplätze direkt am Gebäude
- Großer, abschließbarer Kellerraum mit Stromanschluss
- Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Trockenraum, Müllraum
- Teilbar oder kombinierbar nutzbar, flexibel anpassbar an Ihr Geschäftsmodell

## ENERGIEKONZEPT UND NACHHALTIGKEIT

Diese Immobilie entspricht dem KfW-Effizienzhaus 55 Standard und ist an ein innovatives Wärmenetz angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein kaltes Nahwärmenetz in Kombination mit einer modernen Wärmepumpe. Das System bietet zusätzlich die Möglichkeit zur Fußbodenkühlung, was den Wohnkomfort im Sommer deutlich erhöht.

**FAZIT:** Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche im Erstbezug vereint modernes Design, ruhige Lage und durchdachte Funktionalität – ideal für stilles Gewerbe, individuell teilbar und damit sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger eine zukunftssichere Investition.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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

---

**Lage**

Schallstadt vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im südlichen Umland von Freiburg.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Gewerbefläche liegt im modernen und gepflegten Wohngebiet von Schallstadt-Wolfenweiler, nur wenige Kilometer südlich von Freiburg. Der Standort zeichnet sich durch eine ideale Verkehrsanbindung aus.

Entfernungen und Erreichbarkeit:

- Bahnhof Schallstadt: ca. 10 Gehminuten
- Freiburger Hauptbahnhof: ca. 16 Minuten Fahrzeit
- Autobahn A5 (Anschluss Freiburg-Süd): ca. 10 Minuten
- Flughafen Basel/Mulhouse: ca. 50 Minuten Fahrzeit

---

Durch die Nähe zur B3 sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell in die Freiburger Innenstadt oder in Richtung Markgräflerland, Basel und Offenburg.

---

**Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert**

---



---

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