



**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](mailto:info@nn-immobilien.de)

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

<b>Objektnummer</b>	VM-EM_GW/Whg.-002
<b>Lage</b>	Emmendingen
<b>Typ</b>	Einfamilienhaus
<b>Stockwerk</b>	-
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	EXKLUSIVE 4-ZI.-DG-WOHNUNG NUR IN KOMBINATION MIT BÜRO IM EG – IDEAL FÜR SELBSTSTÄNDIGE!
<b>Wohnfläche</b>	ca. 156 qm
<b>Nutzfläche</b>	ca. 80 qm
<b>Anzahl Wohnungen</b>	1
<b>Anzahl Räume</b>	6
<b>Anzahl WC</b>	3
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1993
<b>Energieausweis</b>	Energieverbrauchskennwert 101,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Energieklasse</b>	D
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	1996
<b>Miete</b>	2.200 €
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. zwei Außenstellplätze, jeweils EURO 25,00
<b>Nebenkosten</b>	450 €
<b>Kaution</b>	5400 €
<b>Stellmöglichkeiten</b>	zwei Stellplätze vorhanden

#### **Beschreibung**

Dieses Wohn- und Geschäftshaus im Gewerbegebiet von Emmendingen bietet die ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Perfekt geeignet für Selbstständige, Dienstleister oder Handwerksbetriebe, die kurze Wege zwischen Arbeits- und Privatleben schätzen.

#### I. DACHGESCHOSSWOHNUNG (4-Zi.-Whg., ca. 156 m<sup>2</sup>)

- Großzügige Wohnküche mit Einbauküche
- Helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Drei weitere Zimmer mit Vinyl- und Korkboden

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



- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Geräumiger Flur mit Abstellmöglichkeiten
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- Außenstellplatz direkt am Haus
- Highlight: Ein Zimmer mit separatem Zugang über das Treppenhaus – ideal zur Erweiterung der Bürofläche oder für Kundentermine

## II. BÜROFLÄCHE IM ERDGESCHOSS (2-Zi., ca. 80 m<sup>2</sup>)

- 1. Zimmer - Repräsentativer und heller Büroraum mit großer Fensterfront
- 2. Zimmer - Separater Besprechungsraum oder zweites Büro
- Anschlussmöglichkeit für Teeküche
- Modernes Bad und Abstellraum
- Glasfaseranschluss
- Hervorragende Sichtbarkeit mit Schaufenster zur Straße

Ebenerdiger Zugang – auch für Kundenverkehr optimal

### MIETKONDITIONEN:

mtl. Kaltmiete für die Dachgeschosswohnung: € 1.560,00

mtl. Kaltmiete für die Gewerbefläche im EG: € 640,000 zzgl. 19% MwSt.

mtl. Nebenkosten gesamt: € 450,00 (Whg. 300,00 € + Büro 150,00 € + 19% zzgl. MwSt.)

mtl. zwei Außenstellplätze: € 50,00 (jeweils 25,00 € / Monat)

### BESONDERHEITEN

- Die Vermietung der Wohnung erfolgt ausschließlich in Verbindung mit der Bürofläche.
- Abschluss von zwei separaten Mietverträgen (Wohnung + Gewerbe).

---

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

- Haus befindet sich in einem Gewerbemischgebiet: Regelmäßige Warenanlieferungen, erhöhtes Verkehrsaufkommen und entsprechende Geräuschkulisse sollten berücksichtigt werden.
- Das Haus ist nicht unterkellert.
- Überdachte Fahrradstation und definierter Müllplatz werden noch eingerichtet.

#### HINWEIS ZU DEN MIETVERTRÄGEN

Es werden zwei separate Mietverträge abgeschlossen:

1. Wohnungsmietvertrag (für die 4-Zimmer-Wohnung, ohne MwSt., provisionsfrei für den Mieter gemäß Bestellerprinzip)
2. Gewerbemietvertrag (für die Bürofläche, zzgl. gesetzl. MwSt., mit Maklerprovision)

#### MAKLERPROVISION:

Für die Gewerbefläche fällt eine Provision in Höhe von 2,975 Monatsmieten (inkl. 19 % MwSt.) an, zahlbar vom Mieter bei Abschluss des Gewerbemietvertrages. Für die Wohnung entsteht für den Mieter keine Maklerprovision.

FAZIT: Eine einmalige Gelegenheit für Selbstständige und Unternehmer, die modernes Wohnen mit repräsentativen Arbeitsräumen kombinieren möchten – alles unter einem Dach in verkehrsgünstiger Lage von Emmendingen.

Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: [www.nn-immobilien.de](http://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 bequem genutzt werden können.

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

---



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

