



**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-GW-K-LA_U-002
<b>Lage</b>	Kirchzarten
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	UG
<b>Bezug</b>	01.02.2026
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Lagermöglichkeit im Untergeschoss ohne Aufzug, ein Stellplatz direkt vor der Einfahrt zum Untergeschoss sowie öffentliche Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe
<b>Nutzfläche</b>	ca. 175 qm
<b>Anzahl Räume</b>	4
<b>Anzahl WC</b>	1
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1973
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Miete</b>	900 €
<b>Nebenkosten</b>	350 €
<b>Kaution</b>	2500 €
<b>Provision</b>	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
<b>Beschreibung</b>	Diese gepflegte Gewerbeeinheit im Untergeschoss bietet insgesamt ca. 175 m² Nutzfläche und überzeugt durch eine vielseitige Raumaufteilung mit Aufenthalts-/Büroraum, mehreren Lager- bzw. Werkstattbereichen sowie einem Duschbad mit WC. Perfekt für Unternehmen, die Büro- und Lagerbedarfe kombinieren möchten, oder für Dienstleister, Handwerksbetriebe und Archivnutzungen.

Der separate Zugang über die Außenzufahrt ermöglicht einen eigenständigen Betriebsablauf – ideal für Materialanlieferungen oder diskrete Zugänge. Die Räume sind hell, gepflegt und funktional gestaltet. Ein Starkstromanschluss sowie ein neues, elektrisch betriebenes Garagentor erweitern die Nutzungsmöglichkeiten und erleichtern insbesondere handwerklichen oder lagerintensiven Betrieben die tägliche Arbeit.

#### AUSSTATTUNG UND RAUMAUFTEILUNG

- Heller Aufenthalts- / Büroraum mit Fenster und guter Stellfläche
- Mehrere Lagerflächen unterschiedlicher Größe (ideal für Waren, Werkzeuge, Archiv)
- Duschbad mit WC

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

- Starkstromanschluss vorhanden
- Neues elektrisches Garagentor für komfortables Be- und Entladen  
(Zufahrt mit Gefälle – nicht für Groß-LKW geeignet)
- Separater Eingang über eine eigene Außenzufahrt
- Robuste Boden- und Wandbeläge, pflegeleicht und langlebig
- Gute Belichtung in den Arbeitsbereichen
- Solide Gebäudestruktur
- Praktischer Grundriss für unterschiedlichste Nutzungen

#### GEEIGNETE NUTZUNG

- Büronutzungen kleiner und mittelständischer Betriebe
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit zusätzlichem Lagerbedarf
- Archivräume für Unternehmen oder Organisationen
- Kleinlager oder Archivflächen
- Kleiner Hobby- und Werkstattbereiche (nicht öffentlich zugänglich)

Die Räume lassen sich flexibel gestalten – ideal für Unternehmen, die eine wirtschaftliche, gut erreichbare und vielseitige Gewerbefläche suchen.

#### BESONDERHEITEN:

- Die angegebenen Mietpreise verstehen sich als Nettomietpreise, jeweils zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten.
- Es werden Mietverträge mit einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren angestrebt. Die tatsächliche Vertragslaufzeit ist verhandelbar.
- Die Maklerprovision ist mit Zustandekommen des Mietvertrages verdient und fällig.
- Energieausweis: Derzeit nicht vorhanden (in Vorbereitung).

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne über das Immobilienportal und teilen Sie uns Ihre geplante Nutzung mit. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere attraktive Miet- und Kaufangebote finden Sie auf unserer Website: [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

---

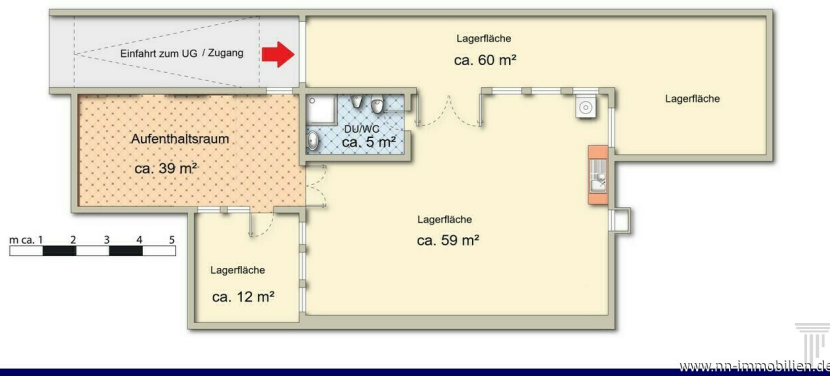
Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

---

<b>Lage</b>	<p>Die Gemeinde Kirchzarten liegt zwischen den Nachbargemeinden Stegen im Norden, Buchenbach im Osten und Oberried im Süden, mit denen sie eine Verwaltungsgemeinschaft bildet. Im Westen grenzt Kirchzarten an die Stadt Freiburg im Breisgau.</p> <p>Kirchzarten hat ca. 10.000 Einwohnern. Der Ort zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in der Region Freiburg und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert.</p> <p>Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Randlage eines kleinen Gewerbegebietes, das direkt an ein Wohngebiet angrenzt. In diesem Gewerbegebiet sind vorwiegend kleinere Handwerksbetriebe ansässig, ergänzt durch einige wohnwirtschaftlich genutzte Objekte.</p> <p>Die verkehrsgünstige Lage der Immobilie bietet zahlreiche Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bundesstraße 31: Die Hauptverbindungsstraße zwischen Freiburg und dem Schwarzwald verläuft ca. 300 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.</li><li>• Ortskern von Kirchzarten: Nur ca. 500 Meter entfernt, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.</li></ul> <p>Die Kombination aus ruhiger Umgebung, guter Anbindung und der Nähe zum Ortszentrum macht die Immobilie besonders attraktiv – ideal für Gewerbetreibende, die Wert auf eine gut erreichbare Lage legen.</p>
-------------	--

---

**Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert**



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