



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_FRB-003
<b>Lage</b>	Freiburg - Brühl
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	EG
<b>Bezug</b>	Ab sofort mgl. - Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an die Schnellstraße, Warmmiete zzgl. MwSt., Ab sofort anmietbar
<b>Nutzfläche</b>	ca. 130 qm
<b>Anzahl Räume</b>	3
<b>Anzahl WC</b>	1
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Miete</b>	1.200 €
<b>Kaution</b>	1200 €
<b>Provision</b>	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
<b>Beschreibung</b>	Zur Vermietung stehen vielseitig nutzbare Lagerflächen mit optionaler Büromöglichkeit in gut angebundener Lage. Die Einheit eignet sich ideal für Handwerksbetriebe, Dienstleister, den Onlinehandel oder Unternehmen, die ein funktionales Lager mit praktischer Infrastruktur suchen.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Lagerräume mit ca. 98 m<sup>2</sup> und ca. 32 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Büromöglichkeit. Insgesamt stehen ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Die Andienung erfolgt komfortabel über eine überdachte Anlieferungsrampe mit Hebebühne. Lagerraum 1 ist über ein elektrisches Rolltor zugänglich. Eine Wasseranschlussmöglichkeit im Lagerbereich ist vorhanden.

Mit einer Raumhöhe von ca. 4,21 m bietet das Lager optimale Voraussetzungen für Regalsysteme und eine effiziente Lagerhaltung. Das Rolltor hat eine Höhe von ca. 3,22 m und eine Breite von ca. 2,11 m. Eine Sanitäranlage ist vorhanden.

Die Einheit befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Mietergemeinschaft und überzeugt durch einen einfachen, funktionalen Standard.

#### AUSSTATTUNG UND MERKMALE

- Frei ab sofort – nach Vereinbarung

- Zwei Lagerräume mit Bürooption, ca. 130 m<sup>2</sup> gesamt

---

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

- Raumhöhe ca. 4,21 m
- Elektrisches Rolltor (H ca. 3,22 m / B ca. 2,11 m)
- Überdachte Anlieferungsrampe mit Hebebühne
- LKW-Zufahrt geeignet
- Wasseranschlussmöglichkeit im Lagerbereich
- Sanitäranlage vorhanden
- Lager auf Wunsch mit Palettenregalen ausgestattet
- Einfacher, funktionaler Standard
- Gute und ruhige Mietergemeinschaft

#### MIETKONDITIONEN UND BESONDERHEITEN

- Miete: mtl. 1.200,00 € inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.
- Parkplatz optional (40,00 € monatlich)
- Mietverträge mit Laufzeiten von 3 bis 5 Jahren sind bevorzugt, individuelle Vereinbarungen jedoch möglich.
- Die Provision ist verdient und fällig bei Zustandekommen des Mietvertrages.
- Der Energieausweis befindet sich aktuell in Vorbereitung.

Kurzum: Diese funktionale Gewerbefläche bietet ideale Voraussetzungen für effiziente Lager- und Arbeitsabläufe mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten!

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

---

**Lage**

Die Immobilie überzeugt durch ihre verkehrsgünstige und zugleich gut erreichbare Lage in Freiburg:

- Nähe zur Schnellstraße sowie zur Autobahn A5 (Zubringer Nord)
- Schneller Zugang zur Freiburger Innenstadt
- Unmittelbare Nähe zur Messe Freiburg
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Bus- und Straßenbahnhaltstellen Messe und Tullastraße fußläufig erreichbar
- Gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten
- Attraktive Lage für Gewerbetreibende mit regionaler und überregionaler Ausrichtung

Die Kombination aus optimaler Verkehrsanbindung und stadtnaher Lage macht den Standort besonders interessant für Logistik-, Handels- und Handwerksbetriebe.

---