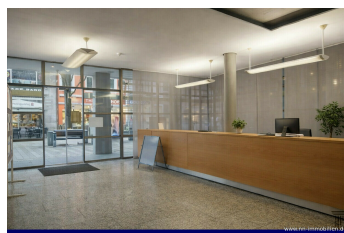
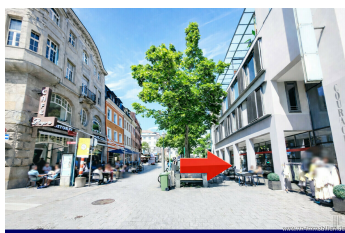




**N&N  
Immobilien e.K.**



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-LÖ_SK-GW_EG
<b>Lage</b>	Lörrach
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	EG
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Zentrale Lage von Lörrach
<b>Nutzfläche</b>	ca. 282 qm
<b>Anzahl Räume</b>	10
<b>Anzahl WC</b>	2
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1998
<b>Energieausweis</b>	Energieverbrauchskennwert 684 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Endenergiebedarf Wärme</b>	684 kWh/(m²*a)
<b>Endenergiebedarf Strom</b>	61 kWh/(m²*a)
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	1998
<b>Miete</b>	4.900 €
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. 19% USt.
<b>Nebenkosten</b>	900 € zzgl. 19% USt.
<b>Kaution</b>	11600 €
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Kellerbereich und Außenstellplätze sep. anmietbar
<b>Provision</b>	1,785 Monatsmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %).

**Beschreibung** In absolut zentraler Lage der Lörracher Fußgängerzone stehen diese repräsentativen und vielseitig nutzbaren Gewerberäume zur Vermietung. Die ehemalige Sparkassenfiliale überzeugt durch großzügige Flächen, eine hochwertige Grundausstattung sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Gewerbeeinheit erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Baujahr 1998. Große Fensterfronten, klare Grundrissstrukturen und angenehme Raumhöhen schaffen eine helle, professionelle und repräsentative Arbeitsatmosphäre.

Die Gesamtfläche von ca. 282 m² gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 157 m²

- Großzügiger Empfangs- und Kundenbereich sowie drei Büroräume

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

Obergeschoss: ca. 125 m<sup>2</sup>

- Sechs Büroräume, Wartebereich, WC-Anlagen, Teeküche und Abstellraum

Beide Ebenen sind intern über eine freitragende Stahltreppe verbunden und zusätzlich separat über das allgemeine Treppenhaus mit Personenaufzug erschlossen. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung, klare Besucherführung sowie eine optionale Trennung von Kunden- und Mitarbeiterbereichen.

#### AUSSTATTUNG

- bequem erreichbarer Personenaufzug
- Voll klimatisiert (Wandkühlgeräte mit Fernbedienung)
- Hochwertiger Granitboden im Erdgeschoss
- Teppichböden in den Büroräumen
- Teilweise elektrische Außenjalousien
- Großzügige Schaufensterflächen zur Fußgängerzone
- Raumhöhen ca. 3,21 m (EG) / 2,77 m (OG)
- Separate, praktische Teeküche
- Getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren
- Separater Kellerraum optional anmietbar
- Nicht tragende Trennwände – variable Raumaufteilung möglich

#### Informationen zu den Stellplätzen

Bis zu fünf Tiefgaragenstellplätze können zu je 100 € monatlich zzgl. USt. angemietet werden. Der Zugang erfolgt komfortabel über den Personenaufzug. Weitere Stellplätze sind ggf. verfügbar.

Die Flächen eignen sich besonders für:

- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Kanzleien (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare)
- Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen

**WICHTIGER HINWEIS:**

Eine Nutzung der Gewerbefläche als Gastronomiebetrieb – insbesondere Restaurant, Café, Imbiss oder vergleichbare Konzepte – ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Die repräsentativen Räumlichkeiten der ehemaligen Bank eignen sich zudem hervorragend für Veranstaltungen, Präsentationen oder den Empfang von Laufkundschaft in gehobenem Rahmen.

Sollten Sie einen größeren Flächenbedarf haben, können wir Ihnen ab dem Frühjahr eine weitere Gewerbeinheit in attraktiver Fußgängerlagen anbieten.

+++

Die Fläche wird als Gewerbeinheit vermietet. Die angegebenen Mietpreise sind Nettomietpreise und verstehen sich zuzüglich der umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe.

Die Maklerprovision entsteht gemäß § 652 BGB mit Abschluss eines wirksamen Mietvertrages und ist zu diesem Zeitpunkt verdient und fällig. Ein Anspruch besteht auch bei wirtschaftlich gleichwertigem Vertragsabschluss.

Die Abbildungen – einschließlich der dargestellten Möblierung – können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

+++

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

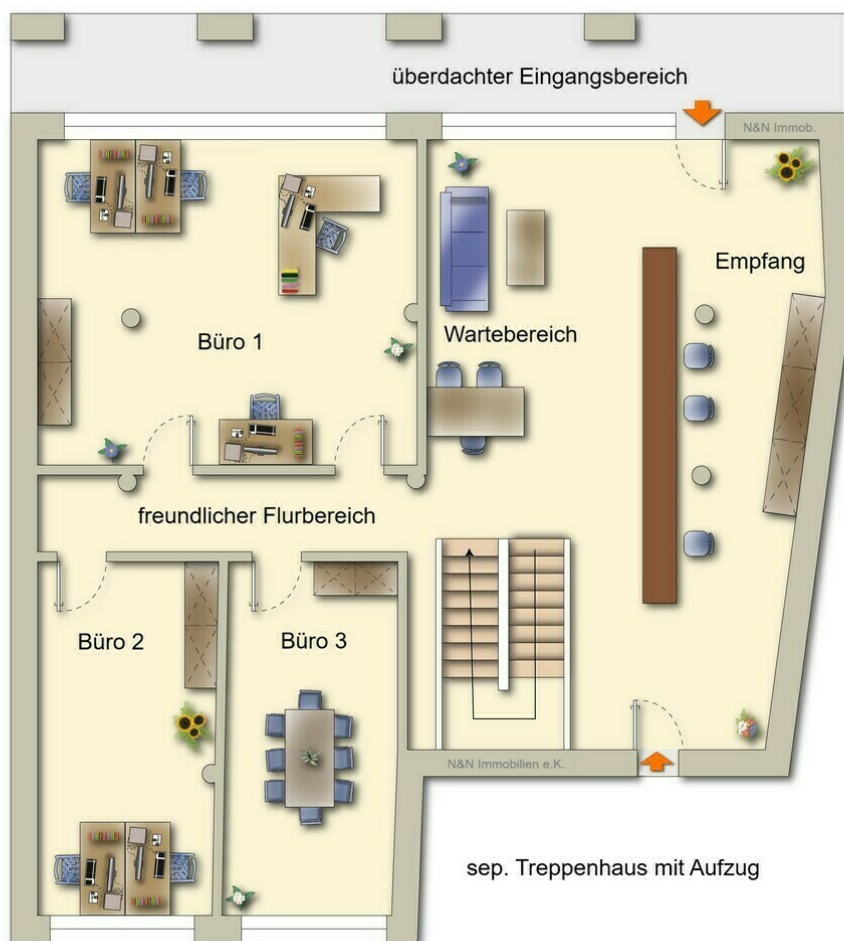
---

---

<b>Lage</b>	<p>Die Immobilie befindet sich in zentraler und stark frequentierter Innenstadtlage von Lörrach, direkt in der Fußgängerzone. Die hervorragende Sichtbarkeit sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und dem ÖPNV machen den Standort besonders attraktiv.</p> <p>Öffentliche Parkhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe, inklusive direktem Zugang zum Parkhaus „Am Alten Markt“ (REWE-Parkhaus). Bushaltestellen sind nur wenige Meter entfernt, die S-Bahn mit Anbindung nach Basel und ins Wiesental ist in ca. fünf Gehminuten erreichbar.</p>
-------------	--

---

Grundrisse: Grundriss im EG - Skizze - visualisiert

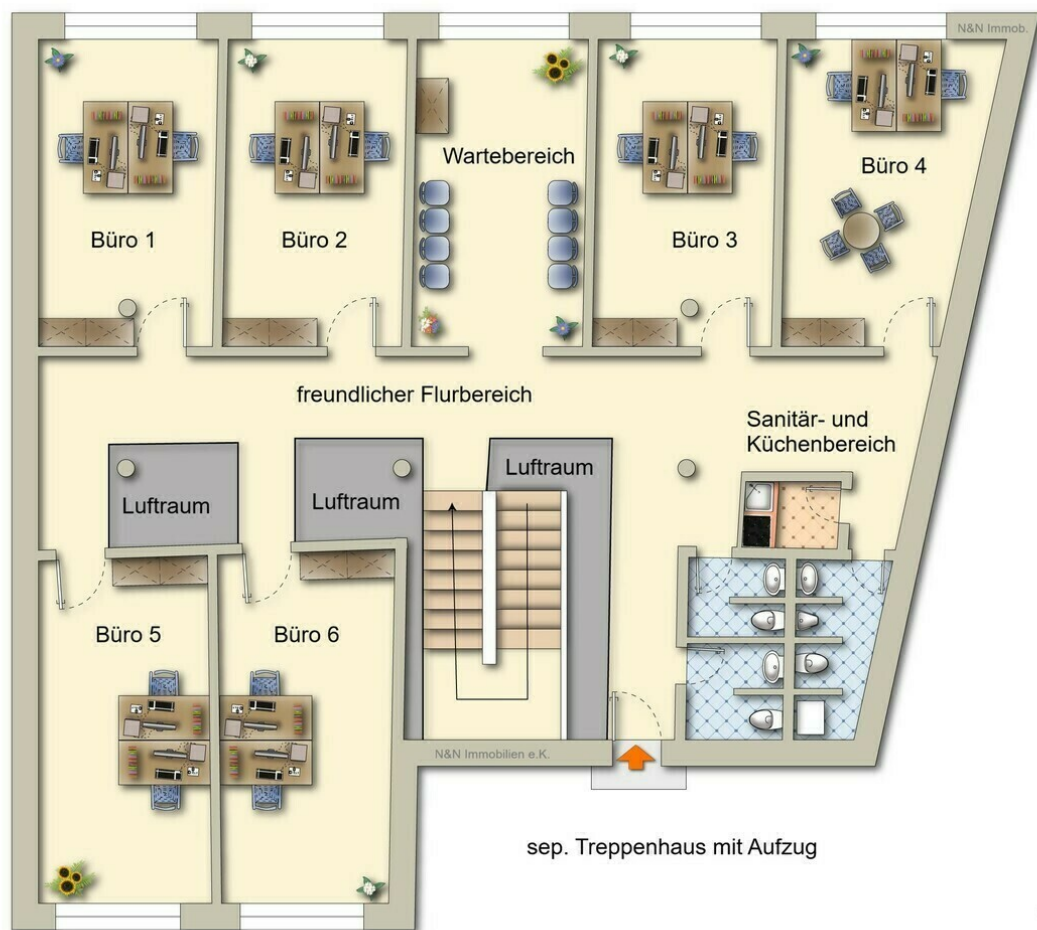


[www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

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

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

Grundrisse: Grundriss im OG - Skizze - visualisiert



[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.

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