



Objektnummer	GW-Kirchz.-Büro-001
Lage	Kirchgarten
Typ	Gewerbe
Stockwerk	UG
Bezug	01.05.2026
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Gewerbefläche im Untergeschoss ohne Aufzug
Nutzfläche	ca. 33 qm
Anzahl Räume	1
Anzahl WC	1
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1973
Befeuerungsart	Gas
Miete	350 €
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz EURO 25,00
Nebenkosten	90 €
Kaution	930 €
Stellmöglichkeiten	sep. Außenstellplatz
Provision	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
Beschreibung	Diese gepflegte und funktional geschnittene Gewerbeeinheit im Untergeschoss bietet eine Nutzfläche von ca. 33 m² und eignet sich ideal für Büro-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe mit überschaubarem Flächenbedarf. Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen eigenständigen Zugang sowie ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Fläche gliedert sich in zwei nutzbare Büromöglichkeiten mit ca. 12 m² und 17 m², die jeweils über Tageslichteinfall verfügen und flexibel möbliert werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss. Ein Küchenanschluss ist vorhanden, die Ausstattung mit einer Single-Küche kann durch den zukünftigen Mieter erfolgen.

Der separate Außenzugang über eine Treppe, unabhängig vom öffentlichen Treppenhaus, ermöglicht einen diskreten und störungsfreien Betriebsablauf. Bei zusätzlichem Platzbedarf besteht die Option zur Anmietung weiterer Lagerräume im Untergeschoss, die sich ideal als Material-, Waren- oder Aktenlager eignen.

Ein Außenstellplatz rundet dieses Angebot sinnvoll ab.

AUSSTATTUNG UND RAUMAUFTEILUNG

- Zwei helle Büroräume mit Fenster und guter Stellfläche
- Funktionales Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss
- Küchenanschluss (Single-Küche optional durch Mieter)
- Separater, unabhängiger Zugang über Außentreppe
- Pflegeleichte Fliesen- und Bodenbeläge
- Solide und gepflegte Gebäudesubstanz
- Separater Außenstellplatz
- Optionale Anmietung zusätzlicher Lagerflächen im UG

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Büronutzung für kleine und mittelständische Unternehmen
- Dienstleistungsbetriebe
- Beratungs- oder Projektbüros
- Praxisnahe Dienstleistungen (z. B. Massage- oder Wellnessanwendungen), vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung

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 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.

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

Lage	<p>Die Gewerbefläche liegt in einem etablierten Gewerbegebiet von Kirchzarten, umgeben von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.</p> <p>Der Standort bietet eine sehr gute Anbindung: Die B31 ist nur ca. 300 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Freiburg und dem Schwarzwald. Der Ortskern Kirchzarten mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen liegt nur etwa 500 Meter entfernt.</p> <p>Kirchzarten zählt mit rund 10.000 Einwohnern zu den gefragten Standorten der Region und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie hohen Freizeit- und Erholungswert. Die ruhige Randlage des Gewerbegebietes in Kombination mit der Nähe zum Zentrum macht die Immobilie besonders attraktiv für Gewerbetreibende, die eine gut angebundene und dennoch ruhige Lage suchen.</p>
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

