



<b>Objektnummer</b>	GW-VM_K-Büro-001
<b>Lage</b>	Kirchzarten
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	UG
<b>Bezug</b>	01.06.2026 - Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Gewerbefläche im Untergeschoss ohne Aufzug
<b>Nutzfläche</b>	ca. 33 qm
<b>Anzahl Räume</b>	1
<b>Anzahl WC</b>	1
<b>Vermietungsstatus</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1973
<b>Energieausweis</b>	Endenergiebedarf 185,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Energieklasse</b>	F
<b>Miete</b>	350 €
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. Außenstellplatz EURO 25,00
<b>Nebenkosten</b>	90 €
<b>Kaution</b>	930 €
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Außenstellplatz
<b>Provision</b>	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
<b>Beschreibung</b>	Diese gepflegte und funktional geschnittene Gewerbeeinheit im Untergeschoss bietet eine Nutzfläche von ca. 33 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup>, 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.

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

#### 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.

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

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne über das Immobilienportal und teilen Sie

---

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

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 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>
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

---

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

