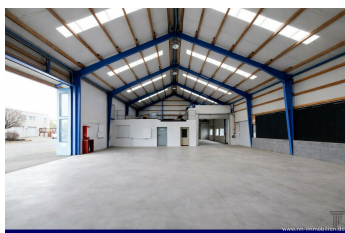




**N&N  
Immobilien e.K.**



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-S-042
<b>Lage</b>	Schliengen
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	EG
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Gewerbehalle mit Büro und Empore, Vielseitige Nutzung
<b>Nutzfläche</b>	ca. 480 qm
<b>Anzahl Räume</b>	5
<b>Anzahl WC</b>	2
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1995
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Miete</b>	2.340 €
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. Außenstellplatz EURO 25,00 und 19% USt.
<b>Nebenkosten</b>	900 €zzgl. 19% USt.
<b>Kaution</b>	6500 €
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Außenstellplatz
<b>Provision</b>	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
<b>Beschreibung</b>	Diese großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbehalle in Schliengen überzeugt durch ihre klare Struktur, sehr gute Belichtung und eine funktionale Aufteilung auf mehrere Ebenen. Die Immobilie eignet sich ideal für Produktion, Lager, Logistik, Handwerk, Montage, Showroom oder kombiniertes Arbeiten mit Büro und Lager.

Die Halle präsentiert sich dank der hohen Firsthöhe, der großflächigen Dachlichtbänder und der professionell aufbereiteten Innenaufnahmen hell, offen und repräsentativ – optimale Voraussetzungen für effiziente Arbeitsabläufe.

#### ECKDATEN:

- Gesamtfläche Halle inkl. Büro: ca. 480 m²
- Bürofläche unter der Ebene: ca. 90 m²
- Fahrzeug-/Gerätehalle und Werkstatt: ca. 390 m²
- Firsthöhe Halle: ca. 8,90 m
- Einfahrtstor: Höhe ca. 4,90 m / Breite ca. 4,50 m

#### AUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

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

- Großzügige, stützenarme Hallenfläche
- Sehr gute natürliche Belichtung durch Dachflächenfenster
- Hohe Decken – ideal für Regalsysteme, Maschinen oder Hochlager
- Betonboden, belastbar und pflegeleicht
- Zwei direkte Zugänge zur Halle
- Großes Sektionaltor für LKW-, Transporter- und Staplerverkehr

#### EMPOREN / ZUSÄTZLICHE EBENEN

- zwei zusätzliche Ebenen, mit eigenem Treppenaufgang
- Ideal nutzbar als Lager, Technikfläche oder Zusatzarbeitsbereiche
- Belastbarkeit Empore: ca. 300 kg/m<sup>2</sup>

#### BÜROEINHEIT (ca. 90 m<sup>2</sup>, unter der Ebene)

- heller, großzügiger Büroraum
- Separate Nutzung möglich
- Ruhige Arbeitsatmosphäre, klar vom Hallenbetrieb getrennt
- Tageslichtbad mit Dusche / Umkleide
- Separates WC
- Aufenthaltsraum mit möglichen Küchenanschluss
- Separater Außeneingang für Kunden, Mitarbeiter oder Verwaltung

#### HIGHLIGHTS

- Sehr gute Kombination aus Halle, Büro und Nebenflächen
- Hohe Flexibilität für unterschiedlichste Gewerbenutzungen
- Mehrere Ebenen mit klarer Trennung der Nutzungsbereiche
- Gute Andienung und großzügige Rangiermöglichkeiten

#### NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Produktion & Montage
- Lager & Logistik
- Handwerksbetrieb
- Technischer Betrieb
- Showroom mit Lager
- Kombination aus Büro & Gewerbe

#### MIETKONDITIONEN UND WEITERE INFORMATIONEN

Es werden Mietverträge mit einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren angestrebt. Die genaue Vertragslaufzeit ist verhandelbar. Bei den angegebenen Mietpreisen handelt es sich um Nettomietpreise zzgl. umlagefähiger Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe.

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

Ein Energieausweis ist in Vorbereitung.

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

Kurzum: Diese Gewerbehalle bietet Raum, Höhe, Struktur und Flexibilität – ideal für Unternehmen, die eine funktionale und zugleich repräsentative Gewerbefläche suchen. Die Kombination aus großzügiger Halle, separatem Büro, mehreren Ebenen und guter Belichtung macht dieses Objekt zu einer attraktiven und vielseitigen Gewerbeimmobilie.

Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Kontaktaufnahme unter Angabe Ihres geplanten Nutzungskonzepts - gerne per E-Mail.

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

---

---

<b>Lage</b>	<p>Die Gewerbefläche befindet sich in einem Gewerbemischgebiet der Gemeinde Schliengen im attraktiven Markgräflerland, einer wirtschaftlich stabilen Region zwischen Freiburg und Basel. Der Standort überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage und bietet eine sehr gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden sowie Lieferanten.</p> <p>Die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist optimal und ermöglicht kurze Wege in Richtung Freiburg, Lörrach sowie in die Schweiz. Der Bahnhof Schliengen mit direkter Anbindung an die Rheintalbahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar.</p> <p>Mit dem Auto gelangen Sie bequem und zuverlässig in ca. 20–30 Minuten nach Freiburg oder Basel, was den Standort besonders attraktiv für Pendler macht.</p> <p>Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Flexibilität sowie regionaler und überregionaler Erreichbarkeit und eignet sich damit hervorragend für Lager-, Logistik- und sonstige gewerbliche Nutzungen.</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.