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
Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	VK-GW_Schliengen-001
Lage	Schliengen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	-
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Vielseitiges Betriebsgebäude für Büro, Labor, Produktion und Handwerk mit vielseitigem Ausbaupotenzial
Nutzfläche	ca. 667 qm
Anzahl Räume	11
Anzahl WC	3
Vermietungsstatus	leerstehend
Grundstück	ca. 946 qm
Baujahr	2017
Energieausweis	Endenergiebedarf 47,1 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Endenergiebedarf Wärme	47,1 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf Strom	6,6 kWh/(m²*a)
Baujahr Wärmeerzeuger	2017
Preis	549.000 €
Stellmöglichkeiten	sep. Außenstellplätze vorhanden
Provision	2,975 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.

Beschreibung

Dieses moderne Betriebsgebäude im Gewerbegebiet „Am Sonnenstück I“ in Schliengen bietet Unternehmen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer verkehrsgünstigen Lage im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz.
Die Nähe zu Freiburg, Basel und Mulhouse sowie die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz schaffen attraktive Voraussetzungen für unterschiedlichste Gewerbebetriebe.

Das großzügige Betriebsgebäude wurde in massiver Bauweise erstellt und ursprünglich für einen medizintechnischen Betrieb konzipiert. Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, helle Arbeitsbereiche sowie eine klare Gliederung der Büro-, Arbeits-, Produktions- und Sozialflächen.

Insgesamt stehen eine Netto-Hauptnutzfläche von ca. 667 m² sowie ein Grundstück mit ca. 946 m² zur Verfügung.

Bereits beim Betreten des Gebäudes vermittelt der großzügige Eingangsbereich einen gepflegten und

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

professionellen Eindruck. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Büro-, Besprechungs- und Arbeitsbereiche. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht kurze Wege und unterstützt effiziente betriebliche Abläufe.

Das Erdgeschoss

Das vollständig ausgebaute Erdgeschoss bildet den unmittelbar nutzbaren Schwerpunkt der Immobilie. Hier stehen mehrere Büro- und Besprechungsräume, Arbeitsbereiche, ein Aufenthaltsbereich mit Einbauküche, Sanitäranlagen sowie Technikräume zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der rund 85 m² große Arbeitsbereich. Aufgrund der vorhandenen Wasseranschlüsse bietet dieser interessante Voraussetzungen für Labor-, Entwicklungs-, Montage- oder produktionsnahe Tätigkeiten. Gleichzeitig ermöglicht die offene Gestaltung eine flexible Anpassung an unterschiedliche betriebliche Anforderungen.

Große, dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden sorgen für helle Arbeitsbereiche und ein angenehmes Raumklima.

Der großzügige Aufenthalts- und Besprechungsraum mit Einbauküche bietet Mitarbeitern und Besuchern einen angenehmen Kommunikations- und Pausenbereich.

Das Obergeschoss

Im Zuge einer genehmigten Aufstockung des Betriebsgebäudes wurde ein weiteres Geschoss errichtet. Die entsprechende Nachtragsbaugenehmigung wurde durch das Landratsamt Lörrach erteilt.

Das Obergeschoss befindet sich derzeit im Rohbauzustand. Die Raumaufteilung mit Büro-, Sanitär- und Nebenflächen wurde bereits vorbereitet. Technische Anschlüsse für Strom, Wasser und Gas sind vorhanden. Holzständerwände sowie vorbereitete Installationen schaffen eine gute Grundlage für einen individuellen Ausbau entsprechend den betrieblichen Anforderungen des zukünftigen Eigentümers.

Wichtiger Hinweis: Nach den vorliegenden Bauunterlagen ist die Nutzung des zum Ausbau vorgesehenen Bereichs nicht Gegenstand der damaligen Nachtragsbaugenehmigung. Die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit einer konkreten Nutzung sowie gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen sind vom Erwerber eigenverantwortlich mit der zuständigen Baurechtsbehörde abzuklären.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der vorhandenen Raumstruktur und technischen Ausstattung bietet die Immobilie interessante Voraussetzungen für unterschiedliche Unternehmenskonzepte.

Denkbar sind – vorbehaltlich der jeweiligen öffentlich-rechtlichen bzw. behördlichen Zulässigkeit – beispielsweise Nutzungen als:

• Büro- oder Praxisstandort, Praxisräume, Arzt- oder Zahnarztpraxis, Therapiezentrum

• Dentallabor / zahntechnisches Labor, Laborbetrieb oder Medizintechnik

• Handwerksbetrieb, Werkstatt, Montage- oder Servicebetrieb

• Produktionsfläche bzw. für produktionsnahe Tätigkeiten

• Betriebsstätte mit Büro-, Arbeits-, Lager- und Verwaltungsflächen

• Kombination aus Werkstatt/Produktion und Büro

• Entwicklungs-, Forschungs- oder sonstiger technologieorientierter Unternehmensstandort

Gerade die Verbindung von Büro-, Arbeits-, Produktions- und Lagerflächen innerhalb eines Gebäudes ermöglicht Unternehmen, verschiedene betriebliche Funktionen an einem Standort zusammenzuführen.

Perspektiven für Kanzleien und Bürogemeinschaften

Die vorhandene Raumstruktur bietet interessante Voraussetzungen für Rechtsanwaltskanzleien, Steuerberatungsgesellschaften, Notariate oder interdisziplinäre Bürogemeinschaften. Das ausgebaute Erdgeschoss verfügt über separate Büro- und Besprechungsräume sowie einen großzügigen Eingangsbereich, der sich für die Gestaltung eines Empfangs anbietet. Gemeinsam genutzte Besprechungs- und Aufenthaltsbereiche ermöglichen kurze Wege und eine effiziente Zusammenarbeit.

Der vorhandene Glasfaseranschluss und bis zu zehn Stellplätze ergänzen die Voraussetzungen für einen modernen Bürostandort. Das Obergeschoss im Rohbau bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für einen bedarfsgerechten Ausbau.

Die genannten Nutzungskonzepte stehen unter dem Vorbehalt ihrer öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit. Insbesondere die konkrete Nutzung des Obergeschosses und gegebenenfalls erforderliche Nutzungsänderungen sind mit der zuständigen Baurechtsbehörde abzuklären.

Außenbereich

Das rund 946 m² große Grundstück bietet neben dem Betriebsgebäude einen gepflegten Außenbereich mit Garten und Teich.

Bis zu zehn Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Besucher.

Ein vorhandener Glasfaseranschluss schafft darüber hinaus sehr gute Voraussetzungen für moderne Kommunikations- und Arbeitsprozesse.

Highlights auf einen Blick

- Großzügiges Betriebsgebäude in massiver Bauweise

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

- Grundstück ca. 946 m²

- Gebäudegrundfläche ca. 369 m²

- Bebaubare Fläche ca. 759 m² (soweit nach den vorliegenden Unterlagen)

- Netto-Hauptnutzfläche ca. 667 m² (EG und OG)

- Lichte Raumhöhe Erdgeschoss ca. 3,00 m

- Raumhöhe Obergeschoss ca. 1,88 m bis 3,88 m

- Gebäudehöhe ca. 8,21 m

- Erdgeschoss vollständig ausgebaut und kurzfristig nutzbar

- Großzügige Büro-, Besprechungs- und Produktionsflächen

- Ca. 85 m² großer Labor-/Produktionsbereich mit Wasseranschlüssen

- Druckluftleitungen vorhanden

- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

- Aufenthaltsbereich mit Einbauküche

- Genehmigte Aufstockung des Betriebsgebäudes

- Obergeschoss im Rohbauzustand mit vorbereitetem Ausbau

- Technische Anschlüsse für Strom, Wasser und Gas im Obergeschoss vorhanden

- Glasfaseranschluss vorhanden

- Bis zu zehn Stellplätze

- Gepflegte Außenanlage mit Garten und Teich

- Attraktive Lage im Gewerbegebiet „Am Sonnenstück I“

- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Praxis, Labor, Medizintechnik, Produktion und Handwerk

- Interessant auch für Dentallabore, Montage-, Service- und produktionsnahe Betriebe

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

Hinweis: Die im Exposé verwendeten Fotografien können teilweise digital optimiert oder einzelne Darstellungen KI-gestützt visualisiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung oder zugesicherte Eigenschaft der Immobilie dar.

Fazit: Diese Gewerbeimmobilie verbindet eine moderne Bauweise mit einer funktionalen Raumaufteilung und bietet Unternehmen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

Das vollständig ausgebaute Erdgeschoss ermöglicht einen kurzfristigen Betriebsbeginn, während das bereits erschlossene Obergeschoss attraktive Ausbaureserven für zukünftige Anforderungen bereithält.

Ob Büro, Praxis, Medizintechnik, Dentallabor, Labor, Forschung, Produktion, Montage, Handwerk, Service oder Verwaltung – das Betriebsgebäude bietet eine interessante Grundlage für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte.

Der gepflegte Gesamtzustand, die gute Verkehrsanbindung sowie das vorhandene Entwicklungspotenzial machen die Immobilie zu einem attraktiven Unternehmensstandort im Dreiländereck.

Weitere attraktive Kauf- und Mietangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

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

Lage

Die Gemeinde Schliengen liegt im südwestlichen Baden-Württemberg im Landkreis Lörrach und zählt zu den wirtschaftlich attraktiven Standorten im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz.

Dank der verkehrsgünstigen Lage mit schneller Anbindung an die Bundesautobahn A5 sowie der Nähe zu den Wirtschaftszentren Freiburg, Basel und Mulhouse profitieren Unternehmen von kurzen Wegen und einer hervorragenden Erreichbarkeit.

Entfernungen (ca.):

- Autobahn A5: 7 km
- Müllheim: 8 km
- Lörrach: 25 km
- Basel: 30 km
- Freiburg im Breisgau: 35 km
- EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg: 35 km

Das etablierte Gewerbegebiet bietet ein gewachsenes Unternehmensumfeld mit Betrieben aus den Bereichen Produktion, Handwerk, Dienstleistung und Medizintechnik.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, internationaler Ausrichtung und einem wirtschaftsstarken Umfeld macht den Standort zu einer attraktiven Adresse für unterschiedlichste Gewerbenutzungen.

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

N&N
Immobilien e.K.

Grundrisse: Grundriss-EG-Skizze-visualisiert

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

Grundrisse: Lageplan - Gebäude - Stellplätze - Skizze - visualisiert

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