

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	Erstbe.-01-02_GW
Lage	Neuenburg
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Neubau	ja
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Erstbezug, individuelle Aufteilung / Innenausbau mgl.
Nutzfläche	ca. 308 qm
Anzahl Räume	1
Anzahl WC	1
Vermietungsstatus	leerstehend
Baujahr	2018
Energieausweis	Endenergiebedarf 176 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Pelletheizung
Endenergiebedarf Wärme	176,1 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf Strom	30,9 kWh/(m²*a)
Baujahr Wärmeerzeuger	2018
Miete / m²	14,28 € / m²
Miete Zusatz	zzgl. mtl. TG-Platz (Doppelparker) jeweils EURO 83,30 inkl. 19% USt.
Nebenkosten	inkl. 19% USt.
Kaution	11000 €
Stellmöglichkeiten	drei TG-Plätze vorhanden, jeweils mtl. EURO 83,30
Provision	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)

Beschreibung

Viel Raum für Ihr Unternehmen – flexibel planen, individuell gestalten.

In gut sichtbarer Lage von Neuenburg am Rhein erwartet Sie eine großzügige Gewerbeeinheit mit ca. 308 m² Nutzfläche im Erdgeschoss einer modernen Wohnanlage.

Die weitgehend offene Grundstruktur bietet viel Freiheit bei der Gestaltung: Raumaufteilung und Innenausbau können nach Vereinbarung an die individuellen Anforderungen Ihres Unternehmens angepasst werden.

Großzügige Fensterflächen auf Vorder- und Rückseite sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Gleichzeitig bieten die Fensterfronten attraktive Präsentationsmöglichkeiten und eine gute Wahrnehmung – besonders interessant für Unternehmen mit Kunden- oder Publikumsverkehr.

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

Ob Büro, Praxis, Kanzlei, Beratung, Showroom, Ausstellung, Fachhandel oder Dienstleistung: Die Kombination aus ca. 308 m² Fläche, Erdgeschosslage und flexibler Gestaltung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Gewerbefläche eignet sich beispielsweise für:

Büro & Verwaltung | Praxis & Therapie | Kanzlei | Steuerberatung | Finanzdienstleistung | Unternehmensberatung | Agentur | Schulung & Weiterbildung | Showroom | Ausstellung | Fachhandel | Einzelhandel | Verkaufsfläche | Planungs- oder Ingenieurbüro | Unternehmensrepräsentanz

Die tatsächliche Zulässigkeit der vom Mieter vorgesehenen Nutzung ist im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS

- ca. 308 m² Gewerbe-/Nutzfläche

- Erdgeschoss mit ebenerdiger Erschließung

- großzügige Fenster- und Präsentationsflächen

- Fenster auf Vorder- und Rückseite

- helle Räumlichkeiten

- weitgehend offene Grundstruktur

- flexible Raumaufteilung möglich

- individueller Innenausbau nach Vereinbarung

- separate großzügige Kellerräume

- Tiefgarage im Gebäude

- Tiefgaragen- und Außenstellplätze verfügbar

- moderne Gebäudearchitektur

- Pelletheizung

- Baujahr 2018

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

- Tiefgaragenstellplätze stehen für jeweils 83,30 Euro inkl. MwSt. zur Verfügung.

ENERGIEANGABEN

Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Gebäudetyp: Nichtwohngebäude
Baujahr laut Energieausweis: 2018
Wesentlicher Energieträger: Holz
Endenergiebedarf Wärme: 176,1 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf Strom: 30,9 kWh/(m²·a)
Energieausweis gültig bis: 18.04.2028

HINWEISE:

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.

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.

Eine interessante Gelegenheit für Unternehmen, die einen langfristigen, repräsentativen und individuell gestaltbaren Standort in Neuenburg am Rhein suchen. Die gute Sichtbarkeit, die verkehrsgünstige Lage sowie die flexiblen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten machen diese Gewerbeeinheit zu einem attraktiven Unternehmensstandort im Dreiländereck.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

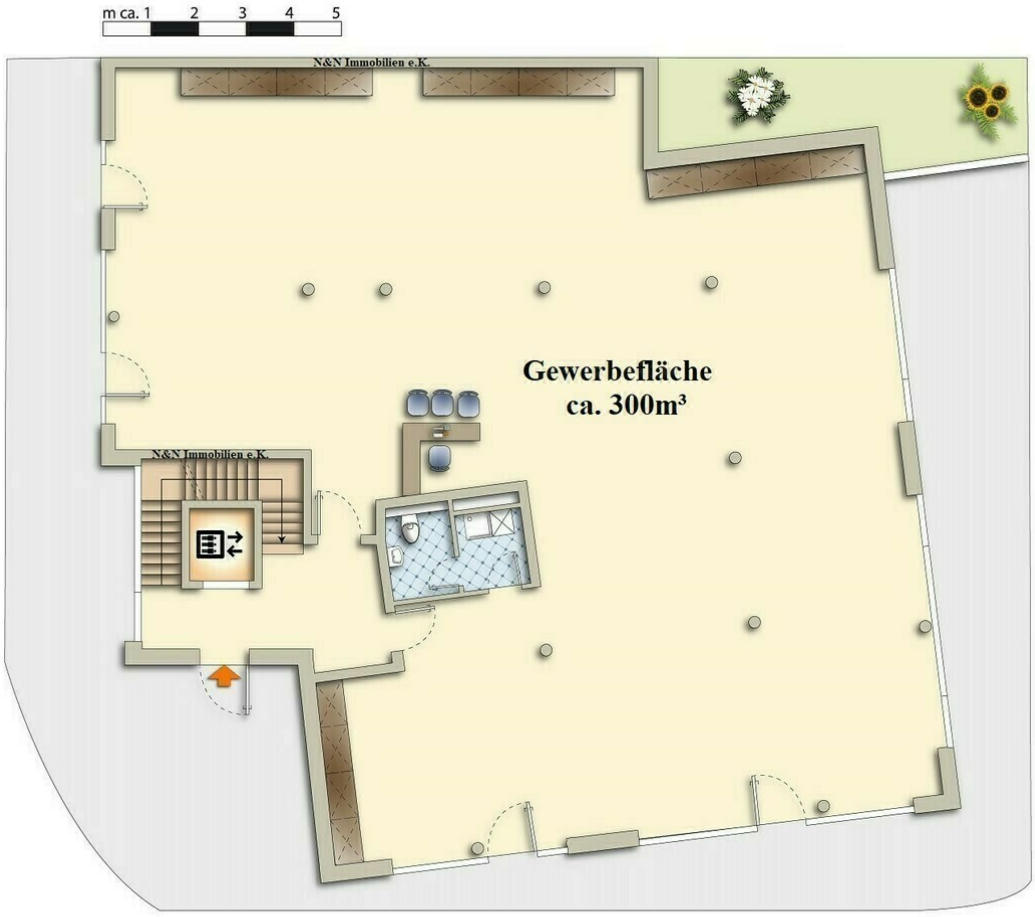
Weitere attraktive Kauf- und Mietangebote finden Sie auf unserer Website: www.nn-immobilien.de

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

Lage	Die Gewerbefläche befindet sich in gut sichtbarer und verkehrsgünstiger Lage von Neuenburg am Rhein. Das direkte Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, Einzelhandel, Nahversorgung und verschiedenen Dienstleistungsangeboten. Die Ecklage mit großzügigen Fensterflächen bietet eine gute Wahrnehmung und attraktive Präsentationsmöglichkeiten für Unternehmen mit Kundenverkehr. Neuenburg liegt im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz und bietet eine gute regionale sowie überregionale Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Freiburg, Basel und dem Elsass erweitert das potenzielle Einzugsgebiet. Eine gute Infrastruktur und kurze Wege ergänzen die Standortqualität.

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

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.