



**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.-02-GW-B |
| **Lage** | Neuenburg |
| **Typ** | Gewerbe |
| **Stockwerk** | EG |
| **Neubau** | ja |
| **Bezug** | Nach Vereinbarung! |
| **Besichtigung** | Nach Vereinbarung! |
| **Besonderheiten** | Erstbezug, individuelle Aufteilung / Innenausbau mgl. |
| **Nutzfläche** | ca. 149 qm |
| **Anzahl Räume** | 1 |
| **Anzahl WC** | 1 |
| **Vermietungsstatus** | leerstehend |
| **Baujahr** | 2018 |
| **Energieausweis** | Endenergiebedarf 194 kWh/(m²*a) |
| **Befeuerungsart** | Pelletheizung |
| **Endenergiebedarf Wärme** | 194 kWh/(m²*a) |
| **Endenergiebedarf Strom** | 41 kWh/(m²*a) |
| **Baujahr Wärmeerzeuger** | 2018 |
| **Miete / m²** | 14,28 € / m² |
| **Miete Zusatz** | inkl. 19% USt. |
| **Kaution** | 5000 € |
| **Stellmöglichkeiten** | zwei 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. 149 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 Sichtbarkeit – 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. 149 m² Fläche, Erdgeschosslage, guter Sichtbarkeit 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. 149 m² Gewerbe-/Nutzfläche

- Erdgeschoss mit ebenerdiger Erschließung

- großzügige Fenster- und Präsentationsflächen

- Fensterflächen auf Vorder- und Rückseite

- helle Räumlichkeiten

- weitgehend offene Grundstruktur

- flexible Raumaufteilung möglich

- individueller Innenausbau nach Vereinbarung

- separater Kellerraum

- Tiefgarage im Gebäude

- Tiefgaragen- und Außenstellplätze verfügbar

- moderne Gebäudearchitektur

- Pelletheizung

- Baujahr 2018

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

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

N&N
Immobilien e.K.

ENERGIEANGABEN

Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Gebäudetyp: Nichtwohngebäude
Baujahr laut Energieausweis: 2018
Wesentlicher Energieträger: Holz
Endenergiebedarf Wärme: 194 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf Strom: 41 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.

Der angegebene Mietpreis ist ein Bruttomietpreise und verstehen sich zuzüglich der umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten.

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** | Gut sichtbar im Dreiländereck – kurze Wege nach Freiburg, Frankreich und in die Schweiz<br><br>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.<br>Die Ecklage in Verbindung mit den großzügigen Fensterflächen bietet eine gute Wahrnehmung und attraktive Präsentationsmöglichkeiten – ein Vorteil insbesondere für Unternehmen mit Kunden- oder Publikumsverkehr.<br><br>Neuenburg am Rhein liegt im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz und verfügt über eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Freiburg, Basel und dem Elsass erweitert das potenzielle Einzugsgebiet für Unternehmen und deren Kunden.<br><br>Eine gute Infrastruktur, kurze Wege und die grenznahe Lage ergänzen die Standortqualität und machen Neuenburg am Rhein zu einem interessanten Unternehmensstandort. |

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.