

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-KB
Lage	Neuenburg
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Neubau	ja
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Idealer Standort für Ihre Bäckereifiliale – großzügige Verkaufsfläche mit hoher Sichtbarkeit
Nutzfläche	ca. 308 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.
Nebenkosten	
Kaution	11000 €
Stellmöglichkeiten	zwei TG-Plätze vorhanden, jeweils mtl. EURO 83,30
Provision	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)

Beschreibung

In gut sichtbarer Lage von Neuenburg am Rhein bietet diese großzügige Gewerbeeinheit mit ca. 308 m² Nutzfläche im Erdgeschoss interessante Voraussetzungen für die Einrichtung einer Bäckereifiliale – beispielsweise mit Verkaufsbereich, Backshop und ergänzendem Café- bzw. Sitzbereich.

Die nahezu vollständig offene Grundstruktur ermöglicht eine flexible Planung des zukünftigen Ladenkonzepts. Verkaufs- und Präsentationsflächen, Verkaufstheke, Sitzbereiche sowie Vorbereitungs-, Lager- und Nebenflächen können – vorbehaltlich der technischen und behördlichen Voraussetzungen – entsprechend dem individuellen Betriebskonzept angeordnet werden.

Ein besonderer Vorteil sind die großzügigen, teilweise bodentiefen Fensterfronten auf mehreren Seiten der Gewerbeeinheit. Sie sorgen für viel Tageslicht, schaffen eine offene und einladende Atmosphäre und bieten gleichzeitig eine sehr gute Außenwirkung. Für eine Bäckerei ergeben sich dadurch attraktive

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

Möglichkeiten zur Präsentation des Verkaufsraums und des Sortiments.

Durch die verschiedenen Zugänge lässt sich die Fläche zudem flexibel erschließen. Die Erdgeschosslage ermöglicht Kunden einen komfortablen Zugang zur Gewerbeeinheit.

Die Fläche befindet sich derzeit überwiegend im Ausbauzustand und bietet damit die Möglichkeit, den Innenausbau gezielt auf die Anforderungen einer Bäckereifiliale abzustimmen. Sanitäre Einrichtungen bzw. entsprechende Bereiche sind bereits vorhanden.

IDEAL FÜR EINE BÄCKEREIFILIALE

Die Fläche bietet insbesondere Möglichkeiten für die Einrichtung von:
Bäckereiverkauf | Backshop | Verkaufstheke | Warenpräsentation | Cafébereich | Sitzplätze | Frühstücksangebot | Coffee-to-go | Snack- und Imbissangebot | Vorbereitungsbereich | Lager- und Nebenflächen

Aufgrund der großzügigen Gesamtfläche ist – je nach Betriebskonzept und Genehmigung – eine Kombination aus klassischem Bäckereiverkauf und einem größeren Café- bzw. Aufenthaltsbereich denkbar.

Die konkrete Raumaufteilung sowie der erforderliche technische Ausbau können individuell geplant werden.

Wichtiger Hinweis: Die tatsächliche Zulässigkeit einer Nutzung als Bäckerei, Backshop oder Café sowie die hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen, insbesondere hinsichtlich Abluft, Brandschutz, Lebensmittelhygiene und Nutzungsänderung, sind vom Interessenten im Einzelfall mit den zuständigen Behörden und Fachplanern abzustimmen.

AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS

• ca. 308 m² Gewerbe-/Nutzfläche
• großzügige Erdgeschossfläche
• weitgehend offene und flexibel planbare Grundstruktur
• großzügige Fensterfronten auf mehreren Gebäudeseiten
• sehr gute natürliche Belichtung
• attraktive Präsentations- und Schaufensterflächen
• mehrere Zugangs- bzw. Eingangsmöglichkeiten
• gute Voraussetzungen für einen großzügigen Verkaufsbereich
• Café- und Sitzbereich grundsätzlich darstellbar
• individuelle Aufteilung von Verkaufs-, Lager- und Nebenflächen möglich
• Innenausbau entsprechend dem Betriebskonzept nach Vereinbarung
• Sanitärbereich vorhanden
• separate großzügige Kellerräume
• Tiefgarage im Gebäude
• Tiefgaragen- und Außenstellplätze verfügbar
• moderne Wohn- und Gewerbeanlage

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

• Pelletheizung
• Baujahr 2018
• Tiefgaragenstellplätze stehen für jeweils 83,30 Euro inkl. 19 % MwSt. zur Verfügung

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 versteht 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.

FAZIT
Eine interessante Gelegenheit für Bäckereibetriebe, Filialisten und Betreiber moderner Backshop- und Cafékonzepte, die einen großzügigen und individuell gestaltbaren Standort in Neuenburg am Rhein suchen.

Die Verbindung aus ca. 308 m² Fläche, ebenerdiger Lage, großzügigen Schaufensterfronten und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten bietet gute Voraussetzungen, um ein modernes und kundenorientiertes Filialkonzept zu realisieren.

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

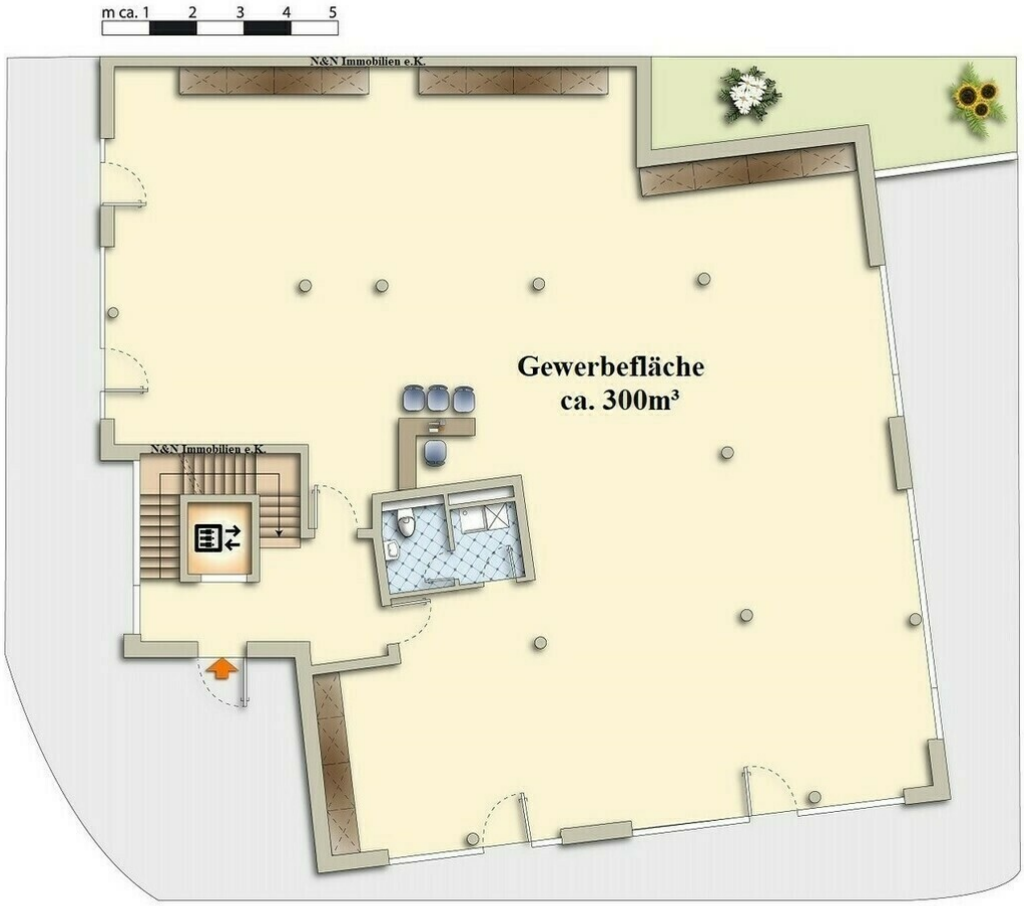
Weitere attraktive Kauf- und Mietangebote finden Sie auf unserer Website: www.nn-immobilien.de

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 unmittelbare Umfeld ist von Wohnbebauung sowie Einzelhandel, Nahversorgung und verschiedenen Dienstleistungsangeboten geprägt. Für eine Bäckereifiliale ist insbesondere die Kombination aus Wohnumfeld, vorhandener Infrastruktur und gut wahrnehmbarer Erdgeschosslage interessant. Die großflächigen Fensterfronten ermöglichen eine ansprechende Außenpräsentation und sorgen für eine gute Wahrnehmung des Ladenlokals. Die Lage bietet damit interessante Voraussetzungen sowohl für klassische Laufkundschaft als auch für Kunden aus dem näheren Wohn- und Arbeitsumfeld. Neuenburg am Rhein liegt im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz und verfügt über eine gute regionale sowie überregionale Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Freiburg, Basel und dem Elsass erweitert das potenzielle Einzugsgebiet zusätzlich. Kurze Wege und die vorhandene Infrastruktur unterstreichen die Standortqualität für eine langfristige gewerbliche Nutzung.

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



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.