



**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>	VK-GW-NB_-1-0.1/0.2-VKO
<b>Lage</b>	Neuenburg
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	EG
<b>Neubau</b>	ja
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Erstbezug, individuelle Aufteilung / Innenausbau mgl.
<b>Nutzfläche</b>	ca. 308 qm
<b>Anzahl Räume</b>	1
<b>Anzahl WC</b>	1
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	2018
<b>Energieausweis</b>	Endenergiebedarf 176 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Pelletheizung
<b>Endenergiebedarf Wärme</b>	176,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Endenergiebedarf Strom</b>	30,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	2018
<b>Preis</b>	1.091.803 €
<b>Preis / m<sup>2</sup></b>	3.550,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Preiszusatz</b>	zzgl. MwSt / Preis pro TG-Platz EUR 15.000,00 zzgl. MwSt. / Preis pro Stellplatz im Freien EUR 6.000,00 zzgl. MwSt.
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Kellerbereich und KFZ-Stellplätze
<b>Beschreibung</b>	Bei dem Neubauprojekt handelt es sich um eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage.

Die Gebäude sind unterkellert, hier befinden sich die Keller- und Technikräume sowie eine Tiefgarage.

Die gut sichtbaren Gewerbeflächen werden ebenerdig erschlossen. Die Räume eignen sich hervorragend für Handel und / oder Dienstleistung in einer außergewöhnlich guten Lage von Neuenburg.

Die Highlights:

- Erstbezug / KfW-55-Neubau (EnEV 2016) mit Tiefgarage

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. HRA 706560  
USt.-ID: DE225407443



- 5 freie Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von ca. 117-308 qm
- Moderne und attraktive Architektur
- Gefragte Lage im Ortskern mit gewachsener Struktur
- Einladende Gewerbeeinheit mit Schaufenstern zur Straße
- großartige Fensterfront bietet bestmögliche Präsentationsmöglichkeiten
- Optimaler Lichteinfall durch Fenster an Vorder- und Rückseite
- flexible Raumaufteilung und Innenausstattung noch möglich

Die hellen Räumlichkeiten tragen zu einer angenehmen Arbeitsatmosphäre bei.

Durch die gute Lage sind hier sowohl Büroflächen, Einzelhandels-/Verkaufsflächen, Ausstellungsräume, Kanzleien oder Praxen ideal untergebracht.

Sonderwünsche bezüglich der Ausstattung oder Anregungen für die Planung für den Innenausbau nach den eigenen Bedürfnissen können jetzt noch berücksichtigt werden und sind Verhandlungssache.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für unsere Kunden!

Ausreichende Tiefgaragenstellplätze werden zur weiteren Anmietung / Kauf zur Verfügung stehen.

Die Gewerbeflächen sind modern ausgestattet und werden jedem Anspruch gerecht. Eine architektonische und moderne Form verbunden mit dem neuesten Stand der Technik bilden hier eine gelungene Einheit.

Ihre neue, repräsentative Geschäftsadresse ist Ihre Visitenkarte zum Erfolg!

Weitere Informationen zum Energieausweis:

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Gebäudetyp: Nicht-Wohngebäude

Energieausweis Gültigkeit: 18.04.2028

Baujahr laut Energieausweis: 2018

Wesentliche Energieträger: Holz

Endenergiebedarf (Wärme): 176,1 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

---

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

Endenergiebedarf (Strom): 30,9 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**WICHTIGER HINWEIS:**

Wir weisen hoeflich darauf hin, dass wir nur Anfragen bearbeiten koennen, die mit Ihrer kompletten Anschrift, Name und Tel.-Nr. versehen sind. Wir danken für Ihr Verstaendnis!

Gerne uebermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen von den noch freien Gewerbeflaechen mit Grundrissen und der Baubeschreibung.

Sicherlich finden wir auch für Sie das passende Objekt in unserer umfangreichen Datenbank für den Großraum Muellheim / Freiburg und Offenburg.

Wir stellen Ihnen gerne ein auf Ihr Anforderungsprofil abgestimmtes Angebot von Alternativobjekten zusammen.

Weitere interessante Miet- & Kaufangebote unter, [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

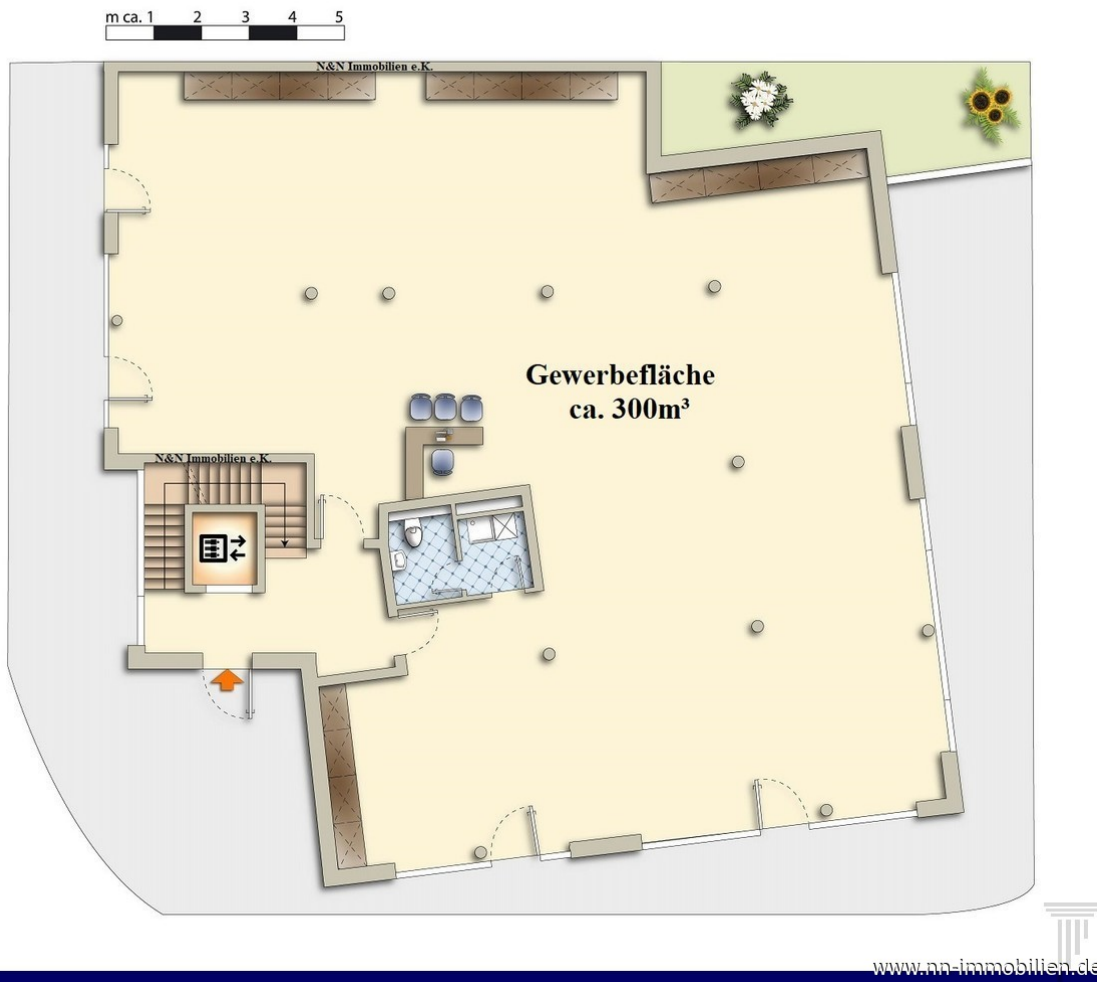
---

---

<b>Lage</b>	<p>Inmitten der Rheinebene zwischen Freiburg und Basel, geprägt von einem unvergleichlich milden Klima, liegt Neuenburg am Rhein im Dreilaendereck von Deutschland, Frankreich und der Schweiz.</p> <p>Neuenburg am Rhein zählt aktuell ca. 12.000 Einwohner und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie alle allgemein bildenden Schulen.</p> <p>Das Schulzentrum, die Sportanlagen sowie das örtliche Hallenbad liegen wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt.</p> <p>In der Innenstadt finden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf und auch noch einiges mehr zum Beispiel Spezialitäten aus der Region, Wein und Dekoratives.</p> <p>Die Wege von oder nach Neuenburg sind schnell und unkompliziert, egal mit welchem Verkehrsmittel Sie unterwegs sind.</p>
-------------	--

---

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



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