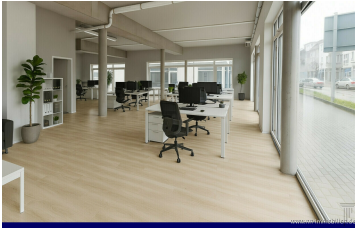




N&N  
Immobilien e.K.



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>	GW_VM- Erstbez.01/02-NB
<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>Vermietungsstatus</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>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. mtl. TG-Platz (Doppelparker) jeweils EURO 60,00 zzgl. 19% USt.
<b>Nebenkosten</b>	zzgl. 19% USt.
<b>Kaution</b>	11000 €
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Kellerbereich und KFZ-Stellplaetze vorhanden
<b>Provision</b>	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
<b>Beschreibung</b>	Gut frequentiert, repraesentative Flaechen und in guter Lage - ein gewerbliches Mietangebot, welches Sie nicht alle Tage bekommen!

Bei dem Neubauprojekt handelt es sich um eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhaeusern und einer Tiefgarage. Durch die großen Schaufensterflaechen koennen Sie sich und Ihre Firma hier aeußerst werbewirksam praesentieren.

Darueber hinaus verleiht die Fensterfront den Raeumlichkeiten einen durchgaengig mit viel Licht durchfluteten und einladenden Charakter.

Das Gebaeude ist unterkellert, hier befinden sich die Keller- und Technikraeume sowie eine Tiefgarage.

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

Die gut sichtbare Gewerbefläche ist 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
- noch 3 freie Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von ca. 134-308qm
- Moderne und attraktive Architektur
- Gefragte Lage im Ortskern mit gewachsener Struktur
- Einladende Gewerbeeinheit mit Schaufenster zur Straße
- großartige Fensterfront bietet bestmögliche Präsentationsmöglichkeiten
- repräsentative Praxis-, Büro- oder Laborräume
- 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.

Ausreichende Tiefgaragenstellplätze werden zur weiteren Anmietung zur Verfügung stehen.

Die Gewerbeflächen werden modern ausgestattet. 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!

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.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

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)

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

+++

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 Dreiländereck 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>
-------------	---

---

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

## GEWERBEEINHEIT

GEWERBEFLÄCHE CA. 307,55 QM



### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Gewerbefläche	ca. 300,57 m <sup>2</sup>
Putzraum	ca. 3,26 m <sup>2</sup>
Sep. WC	ca. 3,75 m <sup>2</sup>

### IHRE VORTEILE

-  Großzügige Schaufensterfront für maximale Sichtbarkeit
-  Flexible Raumstruktur für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten
-  Ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Praxis
-  Barrierearmer Zugang
-  Helle, offene Fläche mit optimaler Präsentationsmöglichkeit



Grundriss nicht maßstabgetreu. Änderungen vorbehalten.