



**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>           | NB-1-GW_0.14/EG-VK  |
| <b>Lage</b>                   | Neuenburg   |
| <b>Typ</b>                    | Gewerbe   |
| <b>Stockwerk</b>              | EG  |
| <b>Neubau</b>                 | ja  |
| <b>Besichtigung</b>           | Nach Vereinbarung!  |
| <b>Besonderheiten</b>         | Kapitalanlage   |
| <b>Nutzfläche</b>             | ca. 152 qm  |
| <b>Anzahl Räume</b>           | 6   |
| <b>Anzahl WC</b>              | 2   |
| <b>Leerstand</b>              | vermietet   |
| <b>Baujahr</b>                | 2018  |
| <b>Energieausweis</b>         | Endenergiebedarf 171 kWh/(m <sup>2</sup> *a)  |
| <b>Befeuerungsart</b>         | Pelletheizung   |
| <b>Endenergiebedarf Wärme</b> | 171 kWh/(m <sup>2</sup> *a)   |
| <b>Endenergiebedarf Strom</b> | 36,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)  |
| <b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>  | 2018  |
| <b>Preis</b>                  | 510.000 €   |
| <b>Preis / m<sup>2</sup></b>  | 3.355,26 € / m <sup>2</sup>   |
| <b>Preiszusatz</b>            | zzgl. 19% MwSt  |
| <b>Stellmöglichkeiten</b>     | zwei Stellplätze und ein Kellerbereich vorhanden  |
| <b>Beschreibung</b>           | Sie suchen eine solide Investitionsmöglichkeit im Gewerbebereich? Dann ist dieses vermietete Kosmetikstudio im Wohnpark "Unser Park" in Neuenburg genau das Richtige für Sie! |

Diese Gewerbeeinheit ist derzeit als ein erfolgreiches Kosmetikstudio vermietet und bietet eine stabile Mieteinnahme, da der aktuelle Mieter langfristig an der Fortführung seines Geschäfts in dieser guten Lage interessiert ist.

Eckdaten:

- Gewerbefläche: ca. 152 qm
- Kaufpreis inklusive zweier TG-Stellplätze
- Erfolgreiches Kosmetikstudio

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

- Langfristiger Mietvertrag mit solider Rendite
- Ausführliches Exposé, Grundrisse und Baubeschreibung etc. auf Anfrage erhältlich

Besonderheiten:

- Hervorragende Sichtbarkeit und Zugänglichkeit für Kunden
- Große Fensterfronten sorgen für helle und einladende Räumlichkeiten
- Modern und ansprechend gestalteter Salon
- Ist optimal auf die Bedürfnisse eines Kosmetikstudios zugeschnitten
- Voll ausgestattet mit hochwertigen Kosmetikgeräten und Einrichtungen vom Mieter
- Stammkunden und ausgezeichnete Kundenbewertungen
- Erfahrene, professionelle und etablierte Inhaberin

Die derzeitige Mieterin hat Interesse daran, in den Räumlichkeiten zu bleiben und den Mietvertrag fortzusetzen. Dies stellt eine hervorragende Gelegenheit für Investoren dar, eine regelmäßige Einnahmequelle in Form von Mietzahlungen zu sichern.

Dieses Kosmetikstudio bietet nicht nur eine solide Rendite, sondern auch das Potenzial für langfristiges Wachstum. Mit seiner guten Lage und der Stammkunden besteht die Möglichkeit, den Umsatz weiter zu steigern.

Dies ist eine einzigartige Gelegenheit, in eine erfolgreiche Gewerbeinheit in zentraler Lage von Neuenburg zu investieren.

Weitere Informationen zum Energieausweis:

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Gebäudetyp: Nicht-Wohngebäude

Energieausweis Gültigkeit: 18.04.2028

Baujahr laut Energieausweis: 2018

Wesentliche Energieträger: Holz

Endenergiebedarf (Wärme): 171,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf (Strom): 36,4 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.

WICHTIGER HINWEIS:

Auf Fotos von den Innenräumen und der Ausstattung wird aus Rücksicht auf die Mieterin verzichtet. Wir stehen jedoch jederzeit zur Verfügung, um persönliche Besichtigungen für potenzielle Käufer zu arrangieren.

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

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für unsere Kunden.

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 zaehlt aktuell ca. 12.000 Einwohner und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie alle allgemein bildenden Schulen.</p> <p>Das Schulzentrum, die Sportanlagen sowie das oertliche 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 Spezialitaeten 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.