



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-Augen_VM_01
<b>Lage</b>	Auggen
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	Hochparterre
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	große Lagermöglichkeiten im Untergeschoss sind "Optional" separat anmietbar
<b>Nutzfläche</b>	ca. 114 qm
<b>Anzahl Räume</b>	3
<b>Anzahl WC</b>	2
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1930
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. Nutzung der Gemeinschaftsfläche jeweils pro Zimmer mtl. EURO 80,00
<b>Provision</b>	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
<b>Beschreibung</b>	Zur Vermietung steht eine einzigartige Gewerbeimmobilie in attraktiver Lage von Auggen. Das einst renommierte Gasthaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und steht nun interessierten Mietern zur Verfügung.

Die verfügbaren Gewerbeflächen variieren zwischen ca. 41 m<sup>2</sup> bis 73 m<sup>2</sup> und eignen sich ideal für Büro- und Praxisflächen sowie für Gewerbebetriebe mit Ausstellungsflächen. Die flexiblen Raumgestaltungsmöglichkeiten eröffnen dem Mieter vielseitige Nutzungsoptionen, darunter auch alternative Verwendungen wie Versicherungsbüros, Fotostudios, die Kosmetikbranche und mehr.

Ausstattung im Überblick:

- zwei freundliche Büros/Praxen: ca. 41 m<sup>2</sup> und ca. 73 m<sup>2</sup> inklusive Untergeschoss
- komplett oder einzeln anmietbar
- zuzüglich mgl. Nebenflächen/Gemeinschaftsflächen
- tolles und helles Ambiente mit Holzböden
- separate Sanitäranlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Kaltmiete ab 7,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat (zzgl. Nebenkosten und Nutzung der

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

Gemeinschaftsflächen mtl. 80,00 Euro.)

Zur Gemeinschaftsfläche gehören die bestehende Theke, der Flurbereich und der Sanitärbereich. Spezielle Ausstattungswünsche oder individuelle Anforderungen gemäß den eigenen Bedürfnissen können in Verhandlungen berücksichtigt werden.

Die Räume haben eine besondere Atmosphäre und sind sowohl über den prächtigen Eingangsbereich als auch über einen Nebeneingang zugänglich. Das Untergeschoss bietet großzügige Abstellmöglichkeiten, die je nach Bedarf mitgemietet werden können.

Die Nebenkosten betragen monatlich 2,00 Euro/m<sup>2</sup>. Das Gebäude verfügt über eine moderne Gasheizung. Ein Energieausweis ist laut Gesetz für dieses Gewerbeobjekt nicht erforderlich.

Der Vermieter strebt Mietverträge mit einer Laufzeit von 3-5 Jahren an, wobei die genaue Mietvertragslaufzeit verhandelbar ist. Die Kaution beträgt lediglich zwei Kaltmieten. Die Provision ist verdient und fällig nach Abschluss des Mietvertrages.

Kurzum: Diese großzügige Gewerbefläche in einem ehemaligen renommierten Gasthaus ist die ideale Wahl für diejenigen, die nicht nur in einem charmanten Altbau arbeiten, sondern auch Kunden in einer einzigartigen Umgebung empfangen möchten. Die Flächen stehen ab sofort zur Anmietung bereit.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für eine umfassende Besichtigung des Gebäudes zur Verfügung. Rufen Sie uns an, um einen Termin zu vereinbaren.

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

---

---

**Lage**

Willkommen in Auggen, einer charmanten Winzergemeinde mit rund 2.800 Einwohnern im südlichen Markgräflerland. Diese idyllische Gemeinde erstreckt sich harmonisch zwischen malerischen Weinbergen, die ihr ein malerisches und einladendes Ambiente verleihen.

Auggen genießt den Status eines anerkannten Erholungsortes und liegt in unmittelbarer Nähe zu den renommierten Thermen von Bad Bellingen, Badenweiler und Bad Krozingen. Die Bewohner können somit nicht nur die ländliche Ruhe genießen, sondern auch die entspannenden Annehmlichkeiten der Thermalbäder in der Umgebung.

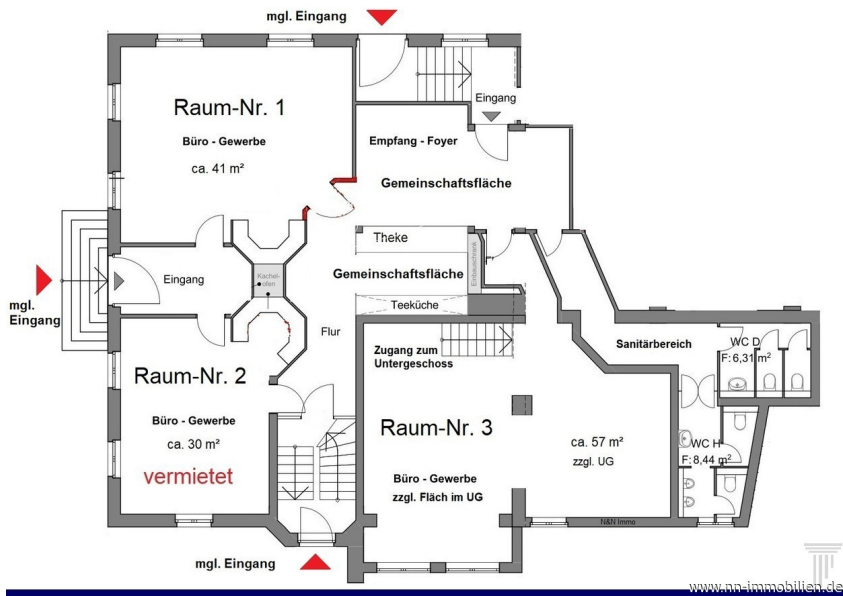
Die strategisch günstige Lage Auggens wird durch die gute Erreichbarkeit bedeutender Städte unterstrichen. Im Süden öffnet sich das Tor zu den urbanen Zentren Basel (Schweiz), Lörrach und Weil am Rhein, während im Norden die Städte Müllheim und Neuenburg in greifbarer Nähe liegen. Die Schwarzwaldmetropole Freiburg ist zudem in kurzer Zeit erreichbar und bietet somit eine ideale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlichem Charme.

Die Gemeinde Auggen bietet eine hervorragende Infrastruktur, darunter einen Kindergarten, eine Grundschule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, einschließlich Supermärkten, Bäckereien und örtlichen Post- und Bankfilialen. Für Liebhaber regionaler Produkte besteht die Möglichkeit, frisches Obst und Gemüse direkt vom Bauern zu erwerben.

Auggen lockt nicht nur mit seinen landschaftlichen Vorzügen und der guten Erreichbarkeit städtischer Zentren, sondern auch mit einem pulsierenden Gemeinschaftsleben. Die Weintradition prägt die Kultur und schafft eine einladende Atmosphäre für Weinliebhaber und Genießer.

---

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.