

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	W_OG_Re_A 292
Lage	Wyhl
Typ	Gewerbe
Stockwerk	1. OG
Bezug	01.11.2026
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	großzügiges Lager mit Büromöglichkeit
Nutzfläche	ca. 292 qm
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	2
Vermietungsstatus	leerstehend
Baujahr	1970
Befeuerungsart	Gas
Miete	1.190 €
Miete Zusatz	inkl. 19% USt.
Nebenkosten	214 €Die Kosten für Heizung, Strom, Internet sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten!
Kaution	2480 €
Provision	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
Beschreibung	Die hier angebotenen Atelier- und Lagerflächen befinden sich im 1. Obergeschoss eines Gewerbeareals. Ursprünglich als Produktionsflächen für Tabak genutzt, überzeugen diese Einheiten durch ihre Vielseitigkeit und flexible Nutzbarkeit. Die Flächen eignen sich ideal als Lager-, Service- oder Ausstellungsbereiche und können bei Bedarf erweitert werden. Vorteile und Highlights auf einen Blick: + Großzügige und vielseitige Flächen: Holzböden und hohe Hallenhöhe von ca. 3,60 m schaffen ideale Bedingungen für unterschiedlichste Nutzungsarten + Bequemer Zugang: Ein leistungsfähiger Lastenaufzug (Traglast bis ca. 2.200 kg) gewährleistet eine einfache und sichere Belieferung. + Nutzfläche: Zwei Lager- und Ausstellungsräume mit Büro, insgesamt ca. 260 m², zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche von ca. 32 m². + Bürobereich: Ein kleiner, abgeteilter Bürobereich ist vorhanden, ideal für Verwaltung oder Organisation.

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

N&N Immobilien e.K. HRA 706560
USt.-ID: DE225407443

+ Technische Ausstattung: Starkstromanschluss, Oberlicht, sowie Internet- und Telefonanschluss möglich.

+ Angenehme Arbeitsatmosphäre: Helle Räume dank großzügiger Fensterflächen und Oberlichter.

+ Gemeinschaftsbereiche: Die gemeinschaftliche Nutzung von Sanitäranlagen, Fluren und einer Teeküche (anteilige Fläche ca. 32 m²) ist inkludiert.

+ Individuelle Heizoptionen: Aktuell über Gas beheizt, eine unbeheizte Nutzung kann nach Absprache erfolgen.

+ Parkmöglichkeiten: Ausreichende Außenstellplätze stehen optional zur Anmietung bereit.

+ Flexible Vertragsgestaltung: Mietverträge mit Laufzeiten von 3 bis 5 Jahren sind bevorzugt, individuelle Vereinbarungen jedoch möglich.

Besonderheiten:

+ Mietpreise sind Bruttopreise inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %).

+ Hinweis zu Nebenkosten: Die Kosten für Heizung und Strom sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten.

+ 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.

+ Der Energieausweis befindet sich aktuell in Vorbereitung.

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

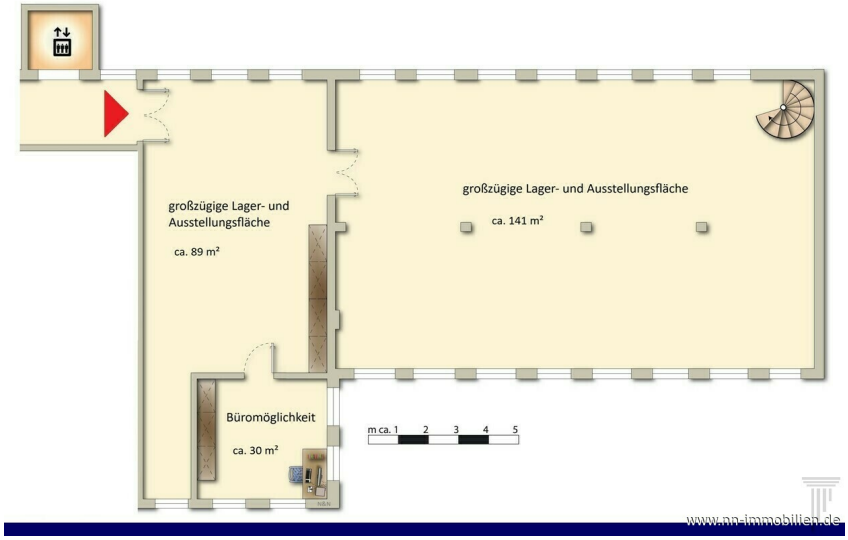
Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter www.nn-immobilien.de.

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

Lage	Wyhl, ein idyllisches Dorf in der Oberrheinebene, liegt am nordwestlichen Rand des Kaiserstuhls und wird im Westen durch den majestätischen Rhein begrenzt, der eine natürliche Grenze zu Frankreich bildet. Die Gemeinde Wyhl, mit ihren etwa 3.900 Einwohnern, bietet eine ruhige und malerische Umgebung. Trotz seiner ländlichen Lage ist Wyhl gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Kreisstadt Emmendingen liegt nur etwa 19 km östlich, während die lebhafte Stadt Freiburg im Breisgau etwa 32 km südöstlich entfernt ist. Wyhl vereint somit die Vorzüge einer friedlichen Dorfgemeinschaft mit der Nähe zu größeren städtischen Zentren.

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



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