



**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	GW-W-VM-A 150
Lage	Wyhl
Typ	Gewerbe
Stockwerk	1. OG
Bezug	01.04.2025
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	großzügiges Lager mit Büromöglichkeit
Nutzfläche	ca. 292 qm
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	2
Leerstand	vermietet
Baujahr	1970
Miete	1.000 €
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz 30,00 EURO (p.M.) zzgl. 19% MwSt.
Nebenkosten	180 €Die Kosten für Heizung, Strom, Internet sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten!
Kautions	2480 €
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
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.
- Bürobereich: Ein kleiner, abgeteilter Bürobereich ist vorhanden, ideal für Verwaltung oder Organisation.
- Technische Ausstattung: Starkstromanschluss, Oberlicht, sowie Internet- und Telefonanschluss möglich.

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

- Angenehme Arbeitsatmosphäre: Helle Räume dank großzügiger Fensterflächen und Oberlichter.
- Gemeinschaftsbereiche: Gemeinschaftliche Nutzung von Sanitäranlagen und einer Teeküche.
- 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 verstehen sich netto, zzgl. Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- Hinweis zu Nebenkosten: Die Kosten für Heizung und Strom sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten.
- Die Provision ist verdient und fällig bei Zustandekommen des Mietvertrages.
- Der Energieausweis befindet sich aktuell in Vorbereitung.

Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieser einzigartigen Gewerbefläche!

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

Lage	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-------------	--

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