



**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	VM-K-B_001
Lage	Kirchzarten
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	01.05.2025
Besichtigung	Nach Verinbarung!
Besonderheiten	Anmietung weiterer Gewerbefläche im Untergeschoss mgl.
Wohnfläche	ca. 56 qm
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	1
Leerstand	vermietet
Baujahr	1973
Befeuerungsart	Gas
Miete	550 €
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz EURO 30,00
Nebenkosten	100 €
Kaution	1360 €
Stellmöglichkeiten	sep. Außenstellplatz
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
Beschreibung	Das derzeit von der Deutschen Gesellschaft für Angewandte Kinesiologie genutzte Gewerbeobjekt bietet auf ca. 56 m ² eine helle und vielseitig nutzbare Raumgestaltung. Die Fläche im Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen Schaufensterfront zur Straßenseite, einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis und einer hervorragenden Lage im Gewerbegebiet von Kirchzarten.

Ausstattung und Raumaufteilung

- Gesamtfläche: ca. 56 m²
- Lage: Erdgeschoss mit repräsentativer Schaufensterfront
- Bodenbeläge: Fliesen- und Laminatböden

Raumaufteilung:

- Hauptraum: Heller und gut geschnittener Raum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Bürofläche: Lichtdurchfluteter Bereich mit Lamellenvorhängen, ideal für konzentriertes Arbeiten

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

- Vorbereitungsraum: Separater, abgetrennter Bereich für zusätzliche Arbeits- oder Lagerflächen
- Sanitäreinrichtungen: Im Untergeschoss vorhanden

Die freundliche, helle Gestaltung sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Dank des durchdachten Raumkonzepts ist eine effiziente Nutzung möglich – optimal als Büro, Studio oder Ausstellungsfläche.

Besonderheiten der Lage

- Gewerbegebiet: Etablierte Umgebung mit guter Erreichbarkeit und optimaler Sichtbarkeit
 - Präsentationsfläche: Großzügige Schaufensterfront, ideal für die Präsentation von Produkten oder Dienstleistungen
 - Parkmöglichkeiten: Ausreichend öffentliche Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe
- Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche eignet sich besonders für:

- Bildungseinrichtungen und Dienstleister
- Kosmetikstudios (z. B. medizinische oder kosmetische Fußpflege)
- Büros verschiedenster Branchen
- Ausstellungsräume

Hinweis: Gastronomiebetriebe und Bäckereien sind nicht gestattet.

Ein Energieausweis ist derzeit in Vorbereitung und wird rechtzeitig bereitgestellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne über das Immobilienportal und teilen Sie uns Ihre geplante Nutzung mit. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere attraktive Miet- und Kaufangebote finden Sie auf unserer Website: www.nn-immobilien.de

Lage	<p>Die Gemeinde Kirchzarten liegt zwischen den Nachbargemeinden Stegen im Norden, Buchenbach im Osten und Oberried im Süden, mit denen sie eine Verwaltungsgemeinschaft bildet. Im Westen grenzt Kirchzarten an die Stadt Freiburg im Breisgau.</p> <p>Kirchzarten hat ca. 10.000 Einwohnern. Der Ort zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in der Region Freiburg und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert.</p> <p>Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Randlage eines kleinen Gewerbegebietes, das direkt an ein Wohngebiet angrenzt. In diesem Gewerbegebiet sind vorwiegend kleinere Handwerksbetriebe ansässig, ergänzt durch einige wohnwirtschaftlich genutzte Objekte.</p> <p>Die verkehrsgünstige Lage der Immobilie bietet zahlreiche Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bundesstraße 31: Die Hauptverbindungsstraße zwischen Freiburg und dem Schwarzwald verläuft ca. 300 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.• Ortskern von Kirchzarten: Nur ca. 500 Meter entfernt, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen. <p>Die Kombination aus ruhiger Umgebung, guter Anbindung und der Nähe zum Ortszentrum macht die Immobilie besonders attraktiv – ideal für Gewerbetreibende, die Wert auf eine repräsentative und zugleich gut erreichbare Lage legen.</p>
-------------	--
