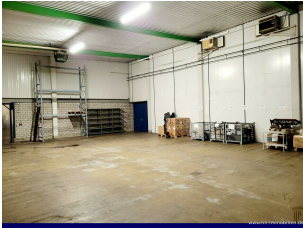




**N&N
Immobilien e.K.**



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-VM-I-220
Lage	Ihringen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	große Lagermöglichkeiten
Nutzfläche	ca. 220 qm
Anzahl Räume	1
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1980
Befeuerungsart	Öl
Miete / m²	5,00 € / m ²
Nebenkosten	zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von mtl. 1,80 €/m ²
Kaution	2200 €
Stellmöglichkeiten	Außenstellplätze und weitere Lagerflächen vorhanden
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
Beschreibung	Die angebotene Lagerfläche befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet in Ihringen und überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage. Die sehr gute Anfahbarkeit ermöglicht eine problemlose Nutzung für LKWs, wodurch sowohl Anlieferungen als auch Abholungen effizient durchgeführt werden können.

FLÄCHENÜBERSICHT

- Gesamtfläche: ca. 220 m² Lagerfläche im Erdgeschoss
- Boden: Robuster, betonierter Boden
- Raumhöhe: Hohe Decken, ideal für Lagerzwecke, Hochregale oder sonstige Gewerbenutzung
- Technische Ausstattung: Starkstromanschluss und Wasser vorhanden
- Zugang: Separater Mietereingang für unkomplizierte Nutzung

AUSSTATTUNG & MERKMALE

- Starkstromanschluss für vielseitige gewerbliche Anforderungen
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten: Derzeit keine Fenster, Anpassungen nach Absprache möglich
- Beheizbarkeit je nach Vereinbarung
- Gemeinschaftsflächen: Flurbereich und Sanitäranlagen zur Mitbenutzung
- Außenstellplätze vorhanden, optional anmietbar
- Individuelle Nutzungsmöglichkeiten je nach Bedarf und Absprache

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

MIETKONDITIONEN

- Miete: 5,00 Euro/m² Kaltmiete
- Mietpreise verstehen sich netto, zzgl. Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- Flexible Vertragsgestaltung: Mietverträge mit Laufzeiten von 3 bis 5 Jahren sind bevorzugt, individuelle Vereinbarungen jedoch möglich.
- Umbaumaßnahmen: Nach Absprache möglich, individuelle Kostenaufteilung
- Der Energieausweis befindet sich aktuell in Vorbereitung.
- Die Maklerprovision ist mit Zustandekommen des Mietvertrages verdient und fällig.

Diese Lagerfläche ist die ideale Lösung für Unternehmen, die eine gut zugängliche, funktionale und anpassbare Gewerbefläche in verkehrsgünstiger Lage suchen.

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

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage	<p>Die angebotene Lagerfläche befindet sich in einem etablierten Industriegebiet von Ihringen, am Westrand des Kaiserstuhls in Baden-Württemberg. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre strategisch günstige Lage und eine hervorragende Infrastruktur aus.</p> <p>Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße B31 ist eine schnelle Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte, insbesondere Freiburg im Breisgau, gewährleistet. Die Autobahnen A5 (Karlsruhe–Basel) und A35 (Frankreich) sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine optimale überregionale und internationale Verkehrsanbindung besteht.</p> <p>Der öffentliche Nahverkehr ist durch die Regio-S-Bahn mit halbstündlichen Verbindungen nach Freiburg sowie weitere Busanbindungen optimal ausgebaut. Zudem profitieren ansässige Unternehmen von einer guten Versorgungsinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und weiteren Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung.</p>
-------------	---

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