



**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-B-200
Lage	Ihringen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	individuelle Aufteilung / Anmietbarkeit
Nutzfläche	ca. 200 qm
Anzahl Räume	4
Anzahl WC	2
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1980
Befeuerungsart	Öl
Miete / m²	8,00 € / m ²
Miete Zusatz	zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von mtl. 1,80 €/m ²
Kaution	3200 €
Stellmöglichkeiten	Außenstellplätze und weitere Lagerflächen vorhanden
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
Beschreibung	Die großzügige Gesamtfläche von ca. 200 m ² bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit hellen und freundlichen Büroräumen. Die vorhandene Infrastruktur sowie die Möglichkeit individueller Anpassungen ermöglichen eine maßgeschneiderte Nutzung für Ihr Unternehmen.

Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Unternehmen verschiedener Branchen – ob Dienstleistung, Verwaltung oder kreative Berufe.

AUSSTATTUNG & MERKMALE

- Gesamtfläche: ca. 200 m² Nutzfläche im Erdgeschoss
- Flexible Raumaufteilung: Großzügige und helle Büroräume
- Strapazierfähige Bodenbeläge
- Küchenbereich: Separat inkl. praktischer Einbauküche
- Sanitäreinrichtungen: Eigene Sanitäranlagen
- Zusätzlicher Stauraum: Separater Archiv-/Lagerraum
- Parkmöglichkeiten: Optional anmietbare Außenstellplätze für Mitarbeiter und Kunden
- individuelle Anpassungen: Nach Absprache möglich

MIETKONDITIONEN

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

- Miete: 8,00 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.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine Bürofläche, die perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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

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

Lage	<p>Die angebotene Bürofläche 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.