



Objektnummer	VM_Kirchz._UG_GW-001
Lage	Kirchzarten
Typ	Gewerbe
Stockwerk	UG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	individuelle Aufteilung / Innenausbau mgl. - Nach Vereinbarung!
Nutzfläche	ca. 261 qm
Anzahl Räume	7
Anzahl WC	2
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1973
Befeuerungsart	Gas
Miete	1.200 €
Nebenkosten	550 €
Kaution	3500 €
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)

Beschreibung Das derzeit von der Diakonie genutzte Gewerbeobjekt im Untergeschoss bietet auf ca. 261 m² Nutzfläche eine helle und flexible Raumgestaltung. Die Fläche überzeugt mit großzügigen Lagerflächen, gut geschnittenen Büroräumen mit separatem Zugang, einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis und einer guten Lage im Gewerbegebiet von Kirchzarten. Durch die direkte PKW-Zufahrt zu den Lagermöglichkeiten wird eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet.

AUSSTATTUNG UND RAUMAUFTEILUNG:

- Gesamtfläche: ca. 261 m²
- Lage: Untergeschoss mit direkter PKW-Zufahrt zu den Lagerräumen
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Büroräume: Helle, quadratisch geschnittene Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Freundlicher Küchenbereich: Ideal als Aufenthaltsraum oder für die Zubereitung von Speisen
- Großzügige Lagerräume bzw. Vorbereitungsraum: Separater, abgetrennter Bereich für zusätzliche Arbeits- oder Lagerflächen

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

- Sanitäreinrichtungen vorhanden: Zwei Duschbäder mit WC
- Starkstromanschluss und Oberlicht vorhanden

Die freundliche und helle Gestaltung der Räume 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
- Parkmöglichkeiten: Stellplatz direkt vor der Einfahrt zum Untergeschoss sowie ausreichend öffentliche Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe
- Gute Verkehrsanbindung: Schnelle Erreichbarkeit über die Hauptverkehrsstraßen der Region

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Büros verschiedenster Branchen
- Handwerksbetriebe mit Büronutzung
- Ausstellungs- und Verkaufsräume
- Logistik oder Lagerhaltung

BESONDERHEITEN:

- Die angegebenen Mietpreise verstehen sich als Nettomietpreise, jeweils zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten.
- Es werden Mietverträge mit einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren angestrebt. Die tatsächliche Vertragslaufzeit ist verhandelbar.
- Die Maklerprovision ist mit Zustandekommen des Mietvertrages verdient und fällig.
- Energieausweis: Derzeit nicht vorhanden (in Vorbereitung).

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

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.

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.

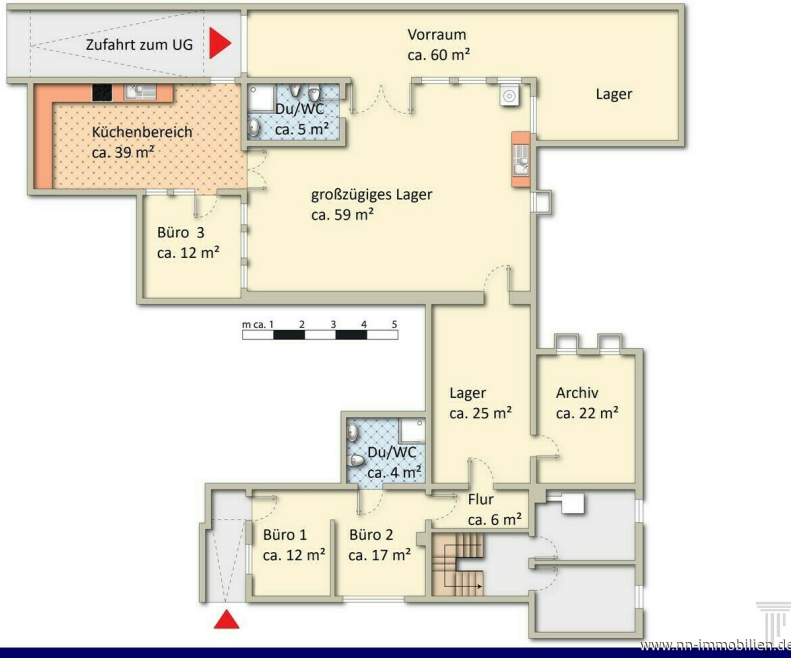
Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Randlage eines kleinen Gewerbegebietes, das direkt an ein Wohngebiet angrenzt. In diesem Gewerbegebiet sind vorwiegend kleinere Handwerksbetriebe ansässig, ergänzt durch einige wohnwirtschaftlich genutzte Objekte.

Die verkehrsgünstige Lage der Immobilie bietet zahlreiche Vorteile:

- 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.

Die Kombination aus ruhiger Umgebung, guter Anbindung und der Nähe zum Ortszentrum macht die Immobilie besonders attraktiv – ideal für Gewerbetreibende, die Wert auf eine gut erreichbare Lage legen.

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.