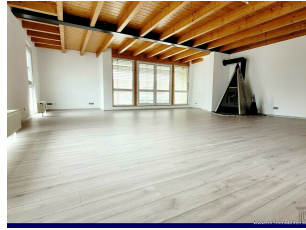




N&N
Immobilien e.K.



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 - Whg-GW-EM-004
Lage	Emmendingen
Typ	4 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	DG
Bezug	Ab sofort mgl. - Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH MÖGLICH!
Wohnfläche	ca. 156 qm
Anzahl Wohnungen	1
Anzahl WC	2
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1993
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 101,9 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	1996
Miete	1.560 €
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz EURO 25,00
Nebenkosten	300 €
Kaution	3770 €
Stellmöglichkeiten	sep. Außenstellplatz
Beschreibung	Erleben Sie komfortables Wohnen und flexible Nutzungsmöglichkeiten in diesem attraktiven Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeinheit in Emmendingen.

Die Immobilie bietet eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss sowie eine Bürofläche im Erdgeschoss, die separat angemietet werden kann. In absehbarer Zeit wird zudem eine Lagerfläche mit Gemeinschaftsräumen und Sanitäranlagen verfügbar sein, die sich direkt am Haus befindet.

Weitere Details zu den Konditionen der Gewerbeflächen finden Sie auf unserer Homepage:
www.nn-immobilien.de.

WOHNUNG IM I. OBERGESCHOSS OHNE AUFZUG (ca. 156 m²)

Die großzügige Wohnung bietet viel Platz und helle Räume:

- Wohnküche mit Einbauküche, die dem Mieter kostenlos zur Verfügung gestellt und verschenkt wird

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

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Geräumiger Flur mit Abstellmöglichkeiten
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Drei gut geschnittene Zimmer, ausgestattet mit Vinyl- und Korkboden
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- Außenstellplatz direkt am Haus vorhanden
- Hinweis: Das Wohnhaus verfügt über keinen Keller.

GEWERBLICHE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Neben der Wohnung bietet das Objekt weitere Flächen zur gewerblichen Nutzung:

- Bürofläche im Erdgeschoss (ca. 80 m², separat anmietbar auf Anfrage)
- Lagerfläche im Erdgeschoss (ca. 184 m², separat anmietbar auf Anfrage)

Ein besonderes Highlight: Ein Zimmer der Wohnung verfügt über eine separate Tür zum Treppenhaus. Diese Lösung bietet sich ideal für ein kleines Büro oder eine andere Dienstleistungsnutzung an.

Der Eigentümer beabsichtigt, die Außenfassade des Gebäudes in absehbarer Zeit neu streichen zu lassen. Darüber hinaus wird vor dem Haus eine überdachte Fahrradstation sowie ein klar definierter Müllplatz errichtet. Die Haltung von Haustieren ist seitens des Eigentümers nicht erwünscht.

BESONDERHEITEN:

Da sich das Wohn- und Geschäftshaus in einem Gewerbegebiet befindet, richtet sich das Angebot vor allem an Handwerker oder Dienstleister, die die Vorzüge des Wohnens und Arbeitens unter einem Dach schätzen. Der zukünftige Bewohner sollte sich bewusst sein, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft regelmäßig Warenlieferungen stattfinden.

Zudem ist zu beachten, dass es je nach Betriebszeiten der umliegenden Unternehmen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie einer entsprechenden Geräuschkulisse kommen kann. Dies sollte bei der Nutzung der Wohnräume berücksichtigt werden.

Dennoch überzeugt die Lage durch kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnbereich sowie eine

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

hervorragende Anbindung an wichtige Verkehrsachsen und die umliegende Infrastruktur.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Wohnen und Gewerbe an einem Standort zu vereinen!

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

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

Lage

Die Kreisstadt Emmendingen mit ihren über 29.000 Einwohnern ist die zweitgrößte Stadt im Breisgau und Verwaltungssitz des Landkreises Emmendingen. Die Stadt ist bekannt für ihre attraktive Mischung aus Handel, Handwerk, Gewerbe und Industrie, die das wirtschaftliche Leben der Region prägen.

Emmendingen bietet eine sehr gute Infrastruktur im Bereich der medizinischen Versorgung: Ein Krankenhaus sowie zahlreiche Fachärzte und Allgemeinmediziner stehen für die Gesundheit der Bevölkerung zur Verfügung. Auch im Bildungsbereich ist die Stadt gut aufgestellt, mit einer Vielzahl an weiterführenden Schulen, die eine umfassende schulische Ausbildung ermöglichen.

Entfernungen:

- Innenstadt / Marktplatz: ca. 2,6 km
- Bahnhof: ca. 3 km
- Autobahnanschluss A5: ca. 12 km

Emmendingen verfügt über eine ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt etwa 12 Kilometer nördlich von Freiburg und ist über die Autobahn A5 sowie mehrere Bundesstraßen gut erreichbar. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut, sodass sowohl der Nah- als auch der Fernverkehr bequem genutzt werden können.

Die Stadt bietet zudem eine hohe Lebensqualität, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und einem breiten Freizeit- und Kulturangebot.



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