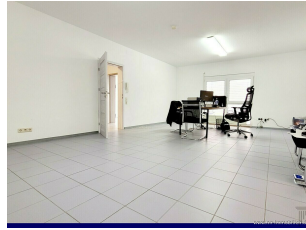
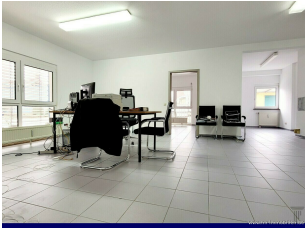




**N&N
Immobilien e.K.**



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-GW-EM-B002
Lage	Emmendingen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	Ab sofort möglich - Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH MÖGLICH!
Nutzfläche	ca. 80 qm
Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	1
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1993
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 101,9 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	1996
Miete	640 €
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz EURO 25,00
Nebenkosten	150 €
Kaution	1630 €
Stellmöglichkeiten	sep. Außenstellplatz
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)

Beschreibung Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihren neuen Arbeitsplatz in einem modernen Wohn- und Geschäftshaus! Im Obergeschoss besteht zudem die Möglichkeit, eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung (ca. 156 m²) anzumieten. In absehbarer Zeit wird eine zusätzliche Lagerfläche mit Gemeinschaftsräumen und Sanitäranlagen direkt am Haus verfügbar sein.

Weitere Details zu den Konditionen der Wohnung und der weiteren Gewerbefläche finden Sie auf unserer Homepage: www.nn-immobilien.de.

Gewerbefläche im Erdgeschoss (ca. 80 m²)

Die ebenerdig erschlossene Gewerbeeinheit bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Unternehmen. Die repräsentativen und lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

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

AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS:

- Heller und gut möblierbarer Bürobereich
- Separater Besprechungsraum oder zweites Büro
- Anschlussmöglichkeit für eine Single-Küche / Teeküche
- Freundlicher Flurbereich mit Zugang zu einem modernen Bad und einem Abstellraum
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Repräsentative Gewerberäume mit großzügiger Fensterfront
- Optimale Präsentationsmöglichkeiten durch Schaufenster zur Straßenseite
- Gute Sichtbarkeit und hoher Lichteinfall
- Ideale Eignung für Handel oder Dienstleistung
- Außenstellplatz direkt am Haus vorhanden
- Hinweis: Das Wohnhaus verfügt über keinen Keller.

Es werden Mietverträge mit einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren angestrebt, wobei die Mietvertragsdauer verhandelbar ist. Die Mietpreise verstehen sich als Nettomietpreise, jeweils zzgl. Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer. Die Provision ist verdient und fällig mit Zustandekommen des Mietvertrags.

ZUSÄTZLICHE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Neben der Gewerbehalle bietet das Objekt weitere Flächen zur gewerblichen und privaten Nutzung:

- großzügige 4 ZW im Obergeschoss (ca. 156 m², separat anmietbar auf Anfrage)
- Lagerfläche im Erdgeschoss (ca. 184 m², separat anmietbar auf Anfrage)

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:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem Gewerbemischgebiet, weshalb sich das Angebot besonders an Handwerker oder Dienstleister richtet, die die Vorzüge von Wohnen und Arbeiten unter

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

einem Dach schätzen. Der zukünftige Mieter sollte berücksichtigen, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft regelmäßig Warenanlieferungen 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 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

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.

