



**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-H002
Lage	Emmendingen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	01.07.2025
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH MÖGLICH!
Nutzfläche	ca. 184 qm
Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	3
Leerstand	vermietet
Baujahr	1993
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 101,9 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	1996
Miete	1.500 €
Nebenkosten	150 €
Kautions	3300 €

Stellmöglichkeiten	sep. Außenstellplatz
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)

Beschreibung Die Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Unternehmen. Die flexibel gestaltbaren Flächen eignen sich beispielsweise als Lager für Baustoffe oder Möbel, aber auch für Handwerksbetriebe. Dank der guten Erreichbarkeit ist das Gewerbeobjekt ideal für LKW-Anlieferungen geeignet.

Das Hallengebäude verfügt über einen betonierten Boden im Erdgeschoss und bietet durch seine durchdachte Raumstruktur eine flexible Nutzungsmöglichkeit für unterschiedlichste Gewerbebezüge.

AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS:

- Hohe Hallenhöhe; in der Hälfte der Halle wurde eine zusätzliche Ebene eingezogen, die weitere Lager- oder Nutzungsmöglichkeiten bietet
- Optimale Raumhöhe – Unterkante Dach: ca. 5,00 m / Gesamthöhe in der Mitte: 5,50 m – 6,00 m (Die

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



Halle wird mit modernen Sandwichpaneelen neu gedämmt.)

- Großes, elektrisch betriebenes Tor - Torabmessungen: Breite 3.090 mm, Höhe 3.600 mm (Auf Wunsch mit Fernbedienung)
- Starkstromanschluss und Oberlicht vorhanden
- Sozialräume wie Aufenthaltsraum, Sanitäreinrichtungen und separate Dusche vorhanden
- Helle Räumlichkeiten für eine angenehme Arbeitsatmosphäre
- Kalthalle geeignet für mgl. Produktion und Lager

Bitte beachten Sie, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen leider keine Innenaufnahmen zur Verfügung stehen.

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 mit Zustandekommen des Mietvertrags verdient und fällig.

ZUSÄTZLICHE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

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

- Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss (ca. 156 m², separat anmietbar auf Anfrage)
- Bürofläche im Erdgeschoss (ca. 80 m², separat anmietbar auf Anfrage)

Der Eigentümer plant in absehbarer Zeit eine Neugestaltung der Außenfassade. Zudem ist die Errichtung einer überdachten Fahrradstation sowie eines klar definierten Müllplatzes für das Büro und die Wohnung vorgesehen. Die Haltung von Haustieren ist nicht erwünscht.

BESONDERHEITEN:

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

Es ist zu beachten, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft regelmäßig Warenanlieferungen stattfinden. Zudem kann es je nach Betriebszeiten der umliegenden Unternehmen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer entsprechenden Geräuschkulisse kommen, was bei der Nutzung der Wohnräume berücksichtigt werden sollte.

Dennoch punktet die Lage mit kurzen Wegen zwischen Arbeits- und Wohnbereich sowie einer hervorragenden Anbindung an wichtige Verkehrsachsen und die umliegende Infrastruktur.

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

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.

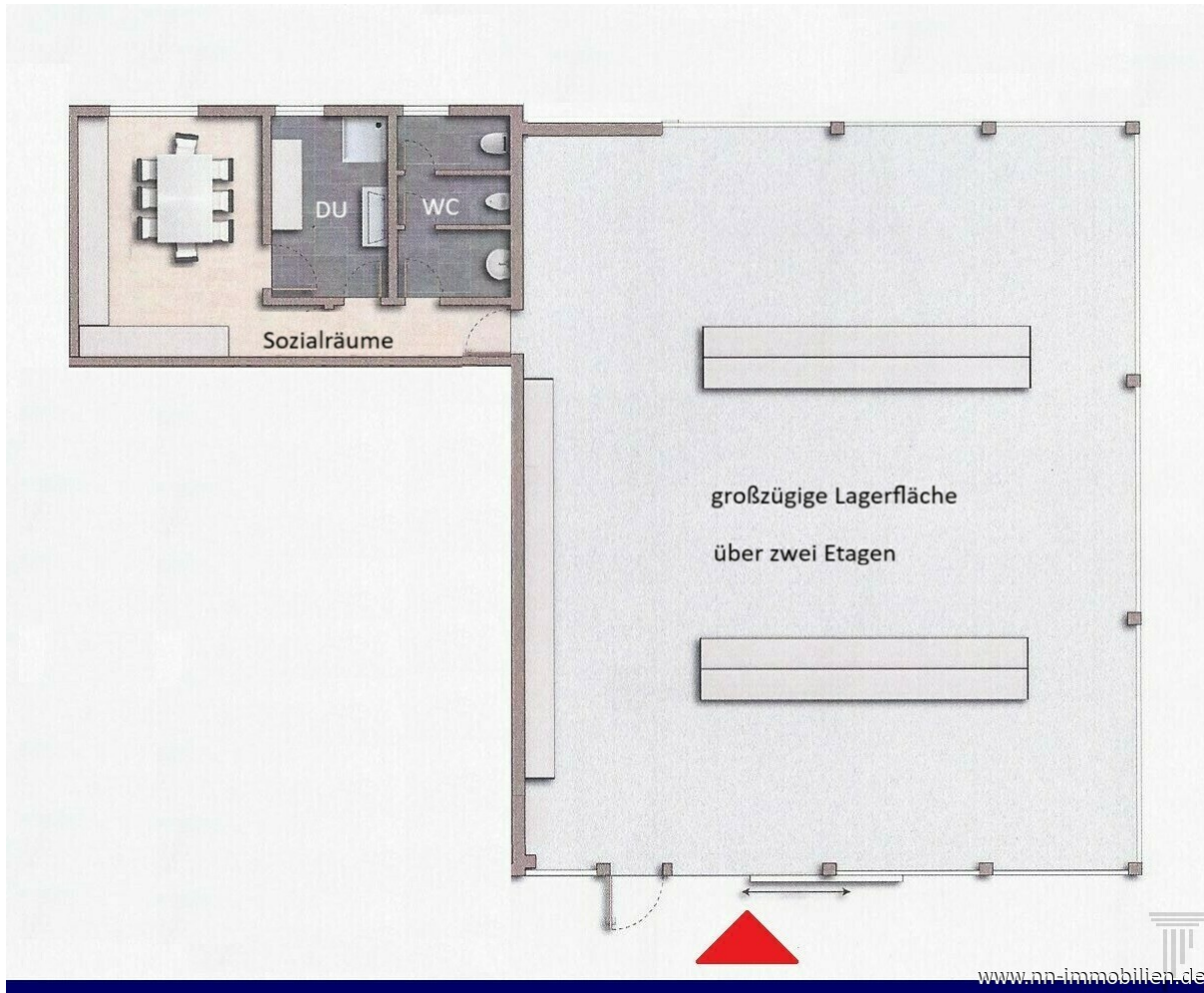
Entfernungen:

- 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.

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.