



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

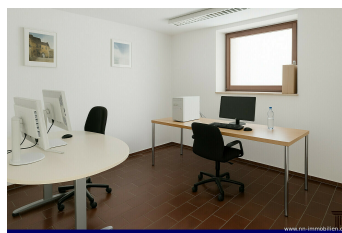
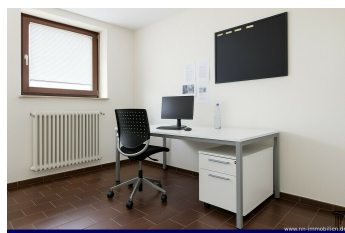
Ingeborg-Drewitz-Allee 4  
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: [info@nn-immobilien.de](mailto:info@nn-immobilien.de)

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>



<b>Objektnummer</b>	VM-GW-BU_L-002
<b>Lage</b>	Kirchzarten
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	UG
<b>Bezug</b>	01.02.2026
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Bürofläche mit Lagermöglichkeit im Untergeschoss ohne Aufzug
<b>Nutzfläche</b>	ca. 86 qm
<b>Anzahl Räume</b>	3
<b>Anzahl WC</b>	1
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1973
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Miete</b>	600 €
<b>Nebenkosten</b>	180 €
<b>Kaution</b>	1560 €
<b>Provision</b>	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
<b>Beschreibung</b>	Diese im Untergeschoss gelegene Gewerbeeinheit umfasst insgesamt ca. 86 m <sup>2</sup> nutzbare Fläche, die bei Bedarf noch erweitert werden kann. Sie bietet eine funktionale Raumaufteilung mit zwei Büromöglichkeiten, zwei großzügigen Lager- bzw. Archivbereichen sowie einem Duschbad mit WC.

Die Einheit eignet sich hervorragend für Unternehmen, die einen praktischen, gut strukturierten Standort mit vielseitig nutzbaren Räumen und einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis suchen.

Durch den separaten Zugang, unabhängig vom öffentlichen Treppenhaus, ist ein eigenständiger Betriebsablauf möglich. Die hellen Büroräume profitieren von Tageslichteinfall, während die Lagerräume großzügige Stellflächen bieten – ideal für Materiallager, Unterlagenarchive oder kleiner Werkstattbereich.

#### AUSSTATTUNG UND RAUMAUFTEILUNG

- Büromöglichkeit mit Fenster und guter Stellfläche
- Lager 1: Ideal für umfangreiche Lagerhaltung oder Werkstattnutzung
- Lager 2 / Archiv: Optimal für Unterlagen, Waren oder Geräte
- Praktisches Duschbad / WC

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

- Geräumiger Flurbereich
- Separater Zugang über Außentreppe
- Funktionale Fliesen- und Bodenbeläge
- Solide Gebäudestruktur

#### GEEIGNETE NUTZUNG

- Büronutzungen kleiner und mittelständischer Betriebe
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit zusätzlichem Lagerbedarf
- Archivräume für Unternehmen oder Organisationen
- Kleiner Hobby- und Werkstattbereiche (nicht öffentlich zugänglich)

#### 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](http://www.nn-immobilien.de)

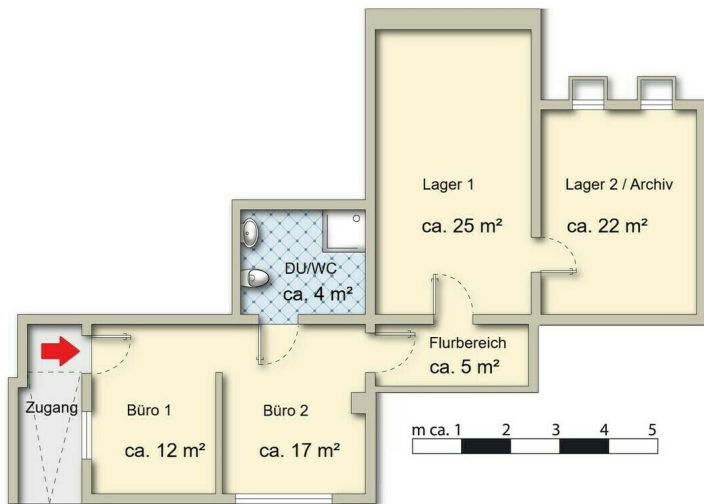
---

---

<b>Lage</b>	<p>Die Gewerbefläche liegt in einem etablierten Gewerbegebiet von Kirchzarten, umgeben von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.</p> <p>Der Standort bietet eine sehr gute Anbindung: Die B31 ist nur ca. 300 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Freiburg und dem Schwarzwald. Der Ortskern Kirchzarten mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen liegt nur etwa 500 Meter entfernt.</p> <p>Kirchzarten zählt mit rund 10.000 Einwohnern zu den gefragten Standorten der Region und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie hohen Freizeit- und Erholungswert. Die ruhige Randlage des Gewerbegebietes in Kombination mit der Nähe zum Zentrum macht die Immobilie besonders attraktiv für Gewerbetreibende, die eine gut angebundene und dennoch ruhige Lage suchen.</p>
-------------	--

---

**Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert**



[www.nn-immobilien.de](http://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.

N&N Immobilien e.K. HRA 706560  
UST.-ID: DE225407443