Gut frequentierte Gewerbefläche in Innenstadtlage von Freiburg

79098 Freiburg, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 6939

Bürofläche ca.: **179,56 m²** - Kaltmiete: **4.500,00 EUR**

STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

Gut frequentierte Gewerbefläche in Innenstadtlage von Freiburg

Objekt ID	6939
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	79098 Freiburg
Bürofläche ca.	179,56 m²
Kellerfläche ca.	119,20 m²
Fläche von	179,56 m²
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Zustand	nach Vereinbarung
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Personenaufzug
Provisionspflichtig	Ja
Mieterprovision (gewerblich)	3 x Monatsnettokaltmieten zzgl. MwSt.
Kaution	€ 13.500
Kaltmiete	4.500,00 EUR
Nebenkosten	550,00 EUR

STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

Objektbeschreibung

Diese ansprechende Gewerbeeinheit befindet sich in guter Lage der Innenstadt von Freiburg.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss besticht mit Ihren diversen Nutzungsmöglichkeiten sowie einer guten Fußgänger Frequenz, aufgrund des naheliegenden Hauptbahnhofes bzw. dessen beliebter Durchgangsachse.

Der gut geschnittene Gewerberaum verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 179,56 m². Des Weiteren stehen Ihnen im Untergeschoß diverse Kellerräume mit einer Fläche von ca. 119,2 m² zur Verfügung. Das Untergeschoss ist bequem über einen Aufzug oder das Treppenhaus zu erreichen.

Die Fläche eignet sich zum Beispiel hervorragend für Einzelhandel, Bürogemeinschaften, Dienstleister oder auch einfache Gastronomie bzw. Lebensmittelgeschäfte. Ein Außenstellplatz vervollständigt diese Einheit.

Die Höhe der monatliche Nettokaltmiete beträgt € 4.500,00 zzgl. € 550,00 Nebenkosten, sowie zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Bei Abschluss des Mietvertrages ist eine Kaution in Höhe von 3-Monatsnettokaltmieten fällig. Der Mietvertrag soll auf eine Laufzeit von mindestens 5 Jahren abgeschlossen werden. Die Einheit ist frei, eine Anmietung ist nach Vereinbarung möglich.

Die Gewerbeeinheit wird derzeitig renoviert. Ihr persönlicher Nutzungsbedarf kann noch berücksichtigt werden.

Sichern Sie sich diese einmalige Chance für Ihren neuen, hochfrequentierten Firmensitz - in beliebter Lage!

Der Vollständigkeit halber weisen wir Sie daraufhin, dass die im Exposé beinhalteten Informationen eine Vorabinformation darstellt. Rechtlich verbindlich ist lediglich der abgeschlossene Mietvertrag.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit Herrn Max Werner oder Herr Christian Haberberg.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme !

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	28.08.2020
Gültig bis	27.08.2030

STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch Wärme	79,40 kWh/(m²·a)

STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

Lage

Die Mietfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, am Eingangstor zur Innenstadt. Die Eisenbahnstraße verbindet die Innenstadt mit dem Hauptbahnhof. Eine optimale Geschäftsadresse für Ihr Unternehmen - erreichbar zur Fuß, mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Freiburg liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankreich und zur Schweiz. Hier dominieren wachstumsstarke Dienstleistungen.

STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

1 Immobilienmakler Freiburg (5)

Aussenansicht

Aussenansicht Eisenbahnstraße

Komplette Aussenansicht

Seitenansicht

Aussenansicht Eingangsbereich

STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

Gut frequentierte Lage

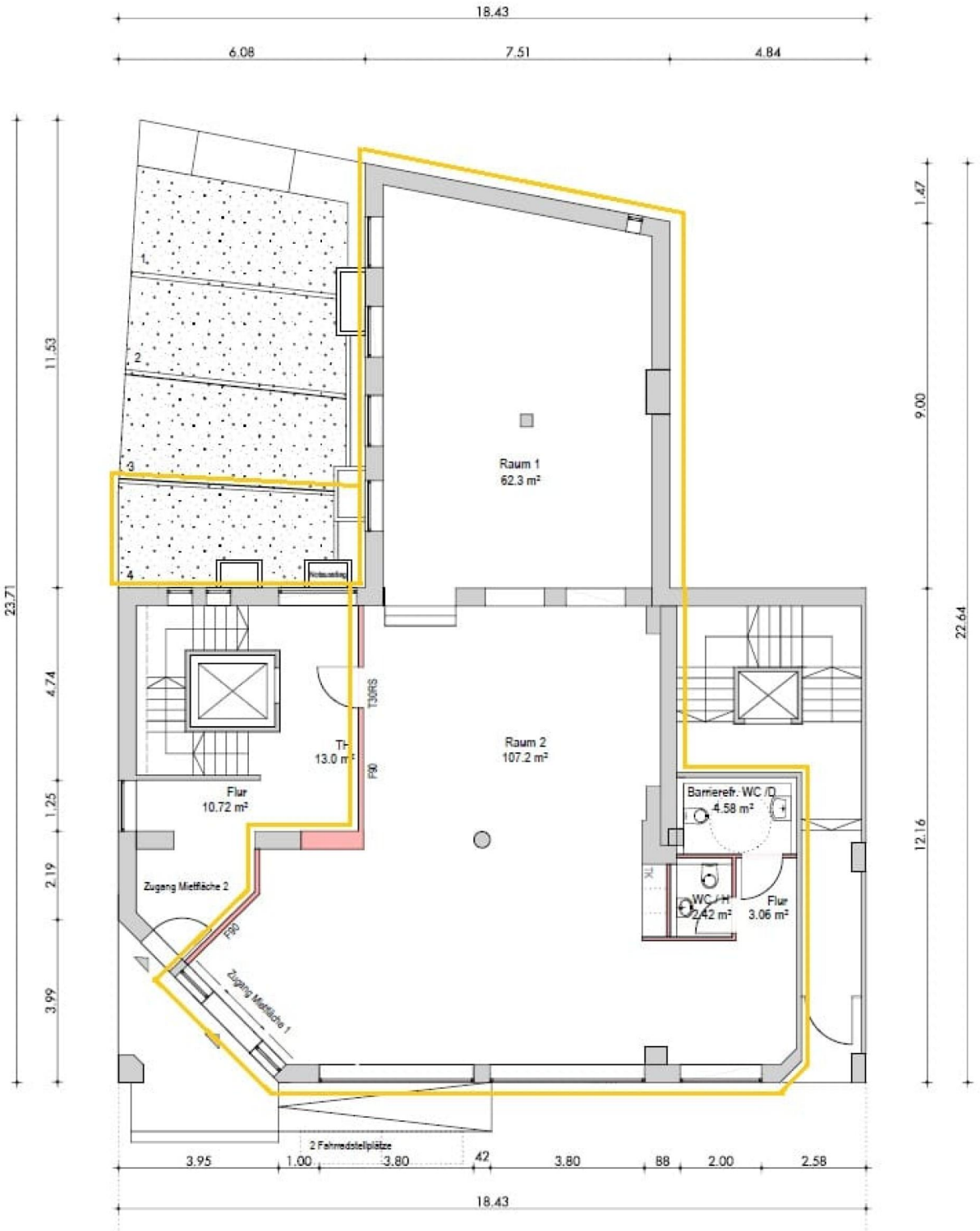
STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



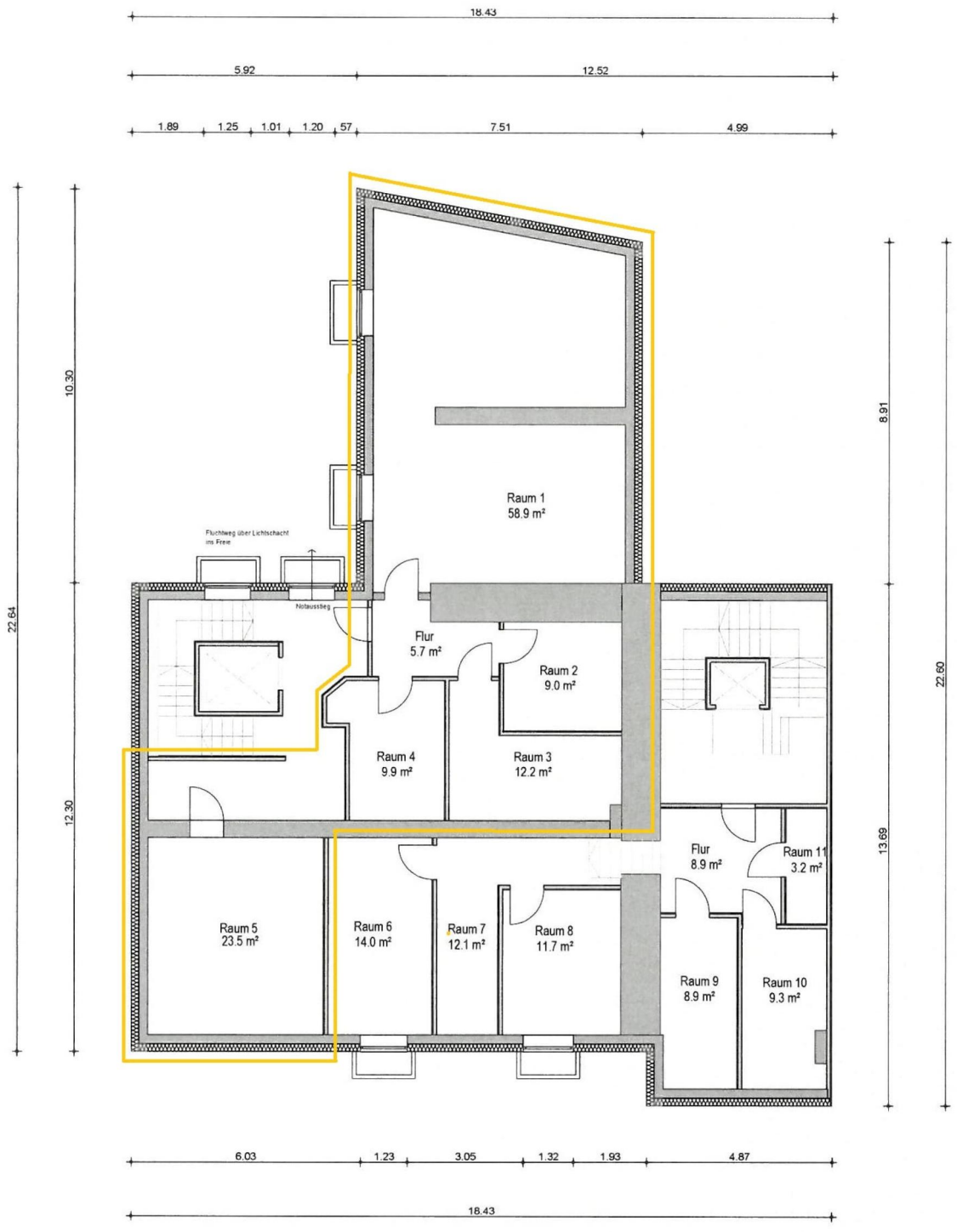
STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

Grundriss

Grundriss Untergeschoss



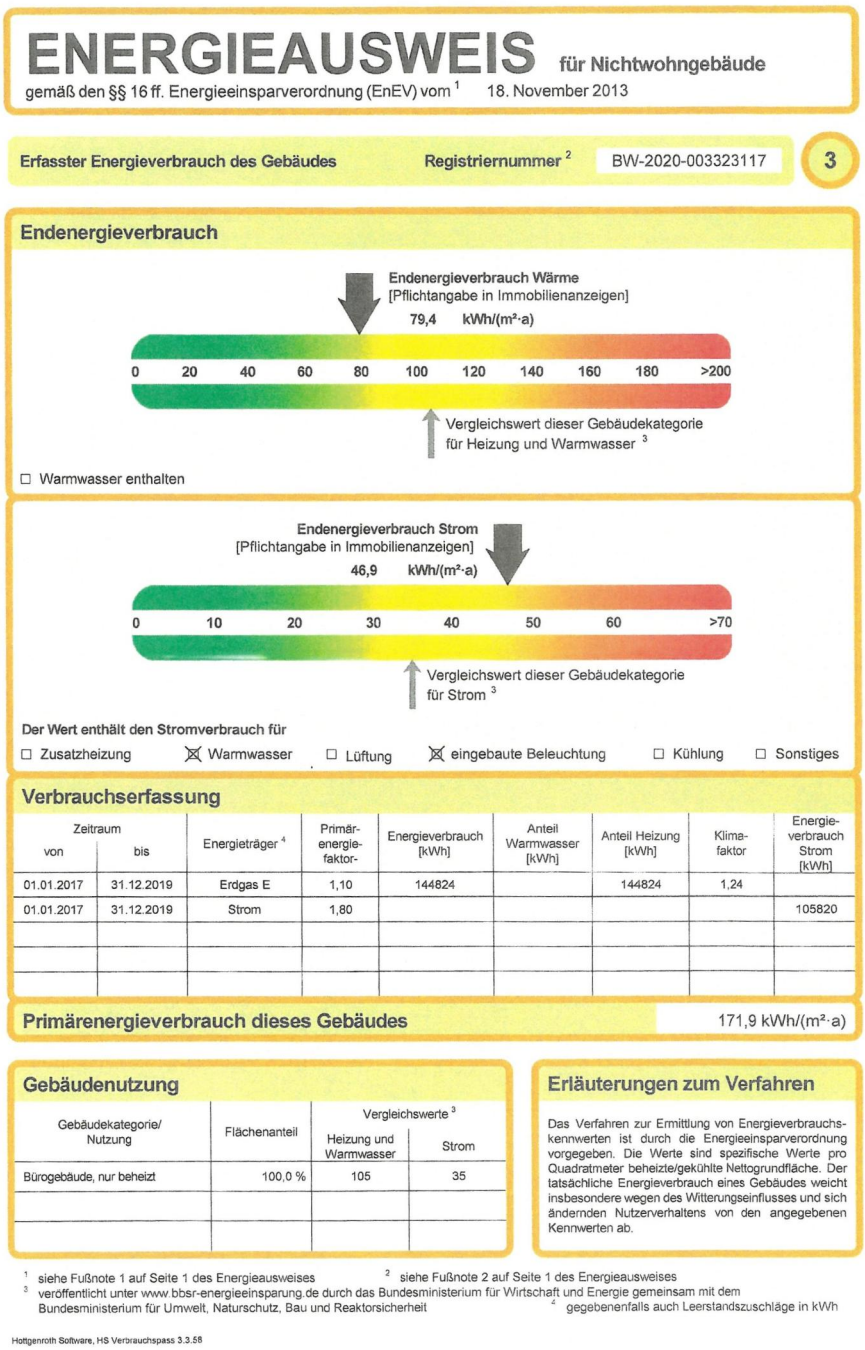
STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790

Grundriss

Energieausweis



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer** [2] BW-2020-003323117 — 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
79,4 kWh/(m²·a)

0 | 20 | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 | 140 | 160 | 180 | >200

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [3]

☐ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
46,9 kWh/(m²·a)

0 | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | >70

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [3]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [4]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	144824		144824	1,24	
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,80					105820

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 171,9 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte [3] Heizung und Warmwasser	Vergleichswerte [3] Strom
Bürogebäude, nur beheizt	100,0 %	105	35

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
[4] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.58

STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Max Werner

info@stauss-immobilien.de

Tel. +49 761 2116790