

# Exposé

## Halle in Breisach

### Büro(Wohnung), Werkstatt, Atelier, Ausstellungs-/Produktionshalle mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-306750

### Halle

Vermietung: **2.450 € + NK**

79206 Breisach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	370,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Lager-/Prod.fläches	260,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Freifläche	800,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.02.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ca. 1000qm umfassende Grundstück bietet viel Raum für die Verwirklichung eigener Vorstellungen und ist variabel nutzbar.

Die Halle mit 17x13m integriert einen Büro/Wohn/Trakt mit separaten Eingang, vor dem ein kleiner Teich zur Entspannung einlädt.

Der Büro/Wohn/Trakt ist ca. 90qm groß und verfügt im EG und OG über jeweils zwei Zimmer.

Seinen besonderen Charme bekommen die Räumlichkeiten durch die großen Fenster und die dadurch entstehende freundliche Helligkeit und den wunderschönen Blick auf Tuniberg und Schwarzwald.

Zudem ist im EG eine voll eingerichtete Küche vorhanden und im OG ein hochwertig ausgestattetes Bad.

Vom Bürotrakt aus hat man direkten Zugang zur Halle über das EG und zur Galerie über das OG.

Von außen erreicht man den Gewerbetrakt über ein großes elektrisches Rolltor (3,50x4,20)

Auch dieser Bereich ist in zwei Etagen unterteilt mit 150qm in EG sowie einer 70qm großen und hell verglasten Galerie im OG, die sich flexibel zum Arbeiten oder als Ausstellungsfläche eignet sowie einer weiteren leicht erhöhten Fläche von 40qm, die variabel nutzbar ist.

Vom EG gelangen Sie über zwei Treppen auf die Galerie und haben zudem Zugang zum Keller, in welchem sich ein Sozialraum, ein separates Bad mit Dusche für Mitarbeiter sowie der Technikraum befindet.

Zudem bietet das Grundstück aufgrund der übrigen Fläche ausreichend Platz für Ausstellungen, Stellplätze für Fahrzeuge oder anderweitige Aktivitäten.

## Ausstattung

- Staplerbefahrbar
- Warmwasser durch Gasdurchlauferhitzer
- Eigener Brunnen (nur Kosten für Abwasser)
- Fußbodenheizung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Sollten Sie Interesse an dem Objekt gefunden haben,

stellen Sie sich bitte mit Ihrem Anliegen kurz vor.

Vielen Dank und Grüße

## Lage

Niederrimsingen ist ein Ortsteil der Europastadt Breisach am Oberrhein und liegt am Kaiserstuhl an der französischen Grenze zwischen Colmar und Freiburg in jeweils 20 Kilometer Entfernung.

In ca. 5 Kilometern ist die Autobahn Richtung Basel oder Karlsruhe schnell zu erreichen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Rimsinger Baggersee, der gerade im Sommer zu Pausen der Erholung und Entspannung einlädt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	15,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	67,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Halle



# Exposé - Galerie



Haupteingang Halle



Garten/Teich und Nebeneingang



# Exposé - Galerie



Gartenfläche



Rolltor



# Exposé - Galerie



Halle



1. OG.

# Exposé - Galerie



1. OG.



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



EG.

# Exposé - Galerie



EG.



Vorderansicht



Vorderansicht



Westansicht



Westansicht



Westgarten



Straßenansicht



EG Küche



EG



Treppenaufgang



OG



OG



OG

Außenanlage

Bürräume



# Exposé - Galerie



OG Badezimmer



OG Badezimmer



EG Gewerbe



OG Gewerbe



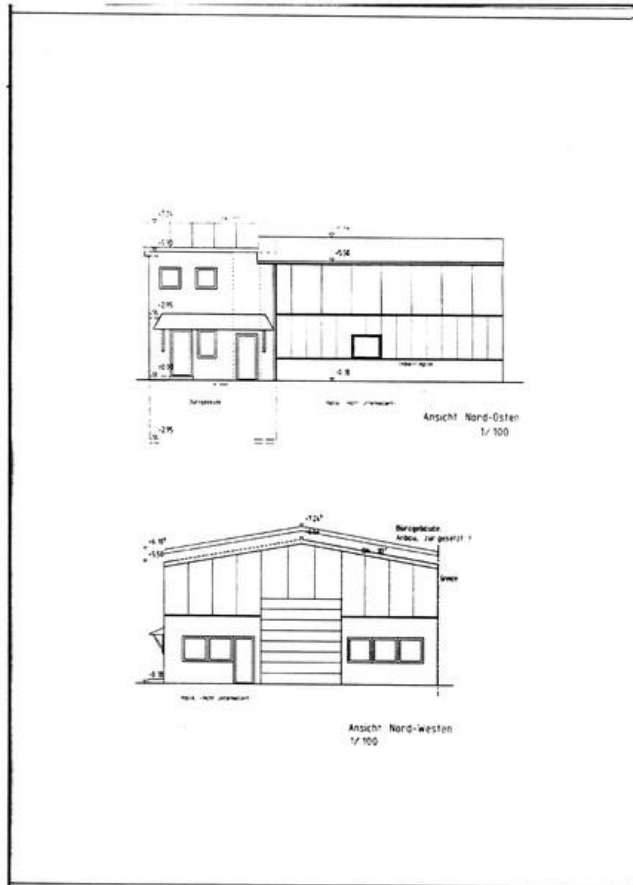
OG Gewerbe



OG Gewerbe

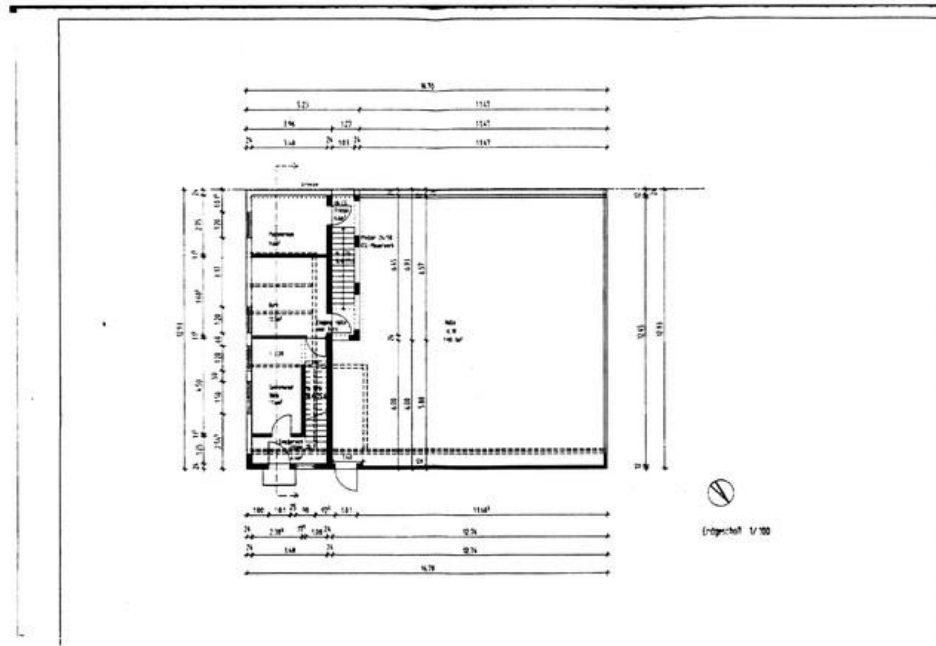
Gewerbefläche mit Galerie

# Exposé - Grundrisse



Ansicht Nord-West

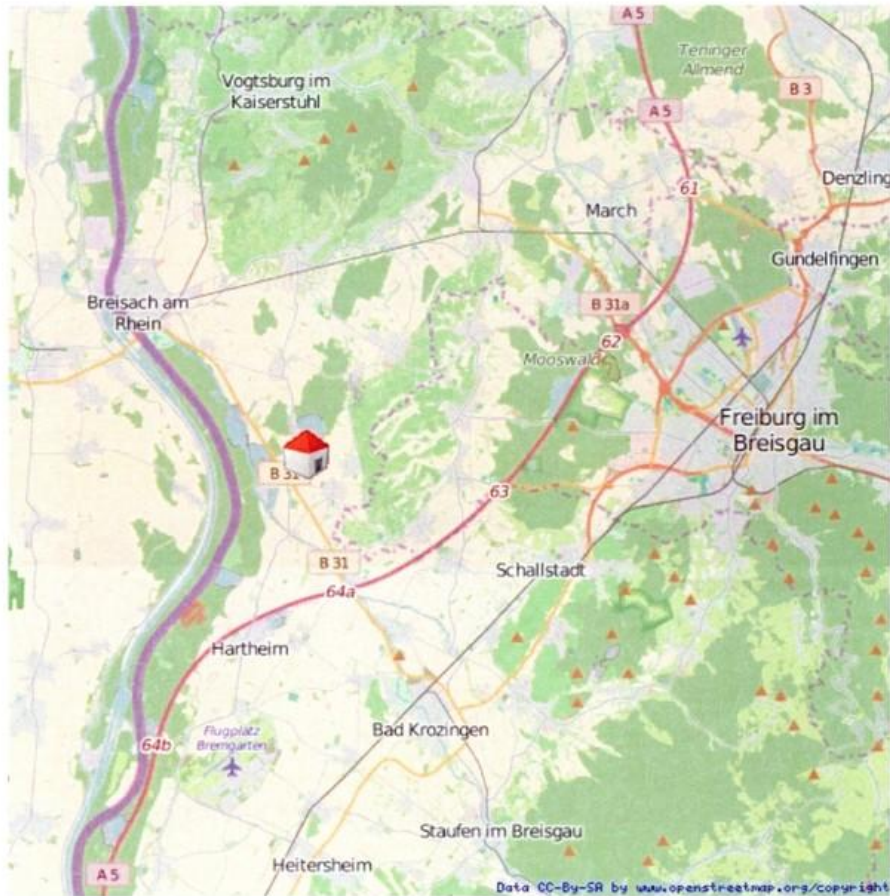
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



Lage