

Exposé

Bürohaus in Emmendingen

Arbeiten und Leben unter einem Dach: Vielseitige Immobilie mit idealer Anbindung und Infrastruktur



Objekt-Nr. **OM-314900**

Bürohaus

Vermietung: **2.890 € + NK**

Ansprechpartner:
Paul Groß

Bottinger Straße 2
79312 Emmendingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	236,00 m ²
Summe Nebenkosten	480 €	Gesamtfläche	236,00 m ²
Mietsicherheit	5.780 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet die perfekte Symbiose aus Wohnen und Gewerbe in einem etablierten und dynamischen Umfeld. Mit großzügigen Wohnflächen und flexiblen Gewerberäumen eignet sie sich ideal für kleine Unternehmen, Freiberufler oder eine gemischte Nutzung, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Ausstattung

Die lichtdurchfluteten Wohneinheiten bieten hohen Komfort und sind bestens für Mitarbeiterwohnungen oder die Geschäftsführung geeignet. Große Fenster, offene Grundrisse und hochwertige Materialien schaffen ein ansprechendes Wohnambiente. Die Wohneinheit ist mit einer voll ausgestatteten Küche, einem eleganten Bad und einem zusätzlichen separaten Gäste WC – ideal als privater Rückzugsort oder für repräsentative Zwecke.

Diese Immobilie ist perfekt für all jene, die Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten und dabei auf den Komfort einer ausgezeichnet erschlossenen Umgebung mit Bildungseinrichtungen für Kinder nicht verzichten wollen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Mieten aus Gewerbe- und Wohnfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Bürofläche: ca 80 qm KM 840,- Euro + 2X Stlpltz a 50,- Euro+ zzgl. MwSt + 190 Euro Nk

Wohnfläche: ca 156 qm KM 1.990,- Euro + 290 Euro NK

<https://www.pagross-immobilien.com/common/info/impressum.html>

Lage

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar. Dank der optimalen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel können Besorgungen, Schulwege und Pendeln effizient und unkompliziert gestaltet werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	112,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	101,90 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Besprechungsbüro

Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum Büro



Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



WC / Büro



Kamin im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur Wohnung

Exposé - Galerie



Bad / Dusche / WC



Bad / Dusche / WC

Exposé - Galerie



Bad / Dusche / WC



Separates Gäste WC

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Büro EG



Wohnen 1.OG

