

# 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 <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	480 €	Gesamtfläche	236,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	5.780 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie vereint Wohnen und Gewerbe perfekt. Die großzügigen Wohnflächen und flexiblen Gewerberäume eignen sich ideal für kleine Unternehmen, Freiberufler oder gemischte Nutzung. Moderne Gestaltung und eine kluge Raumaufteilung ermöglichen ein harmonisches Zusammenleben von Wohn- und Arbeitsbereichen unter einem Dach.

## Ausstattung

Die lichtdurchfluteten Wohneinheiten überzeugen mit hohem Komfort und eignen sich ideal als Mitarbeiterwohnungen oder für die Unterbringung der Geschäftsführung. Große Fenster, offene Grundrisse und hochwertige Materialien schaffen ein modernes und einladendes Wohnambiente. Jede Einheit verfügt über eine voll ausgestattete Küche, ein elegantes Bad sowie ein separates Gäste-WC – perfekt als privater Rückzugsort oder für repräsentative Zwecke.

Diese Immobilie ist die ideale Lösung für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten, ohne dabei auf Komfort verzichten zu müssen. Die hervorragend erschlossene Umgebung bietet zudem Bildungseinrichtungen für Kinder, was das Leben vor Ort besonders familienfreundlich macht.

### **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 punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Die optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht Alltag, Schulwege und Pendeln einfach und zeitsparend.

### **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 <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	101,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



EG/Flur Gewerbe

# Exposé - Galerie



Büro EG



Küche Büro EG

# Exposé - Galerie



WC Büro



Bad Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnbereich



Küche Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnbereich

# Exposé - Grundrisse



Büro EG



Wohnen 1.OG

