

## Attraktiv gelegenes Büro!



Ihr Ansprechpartner



### Allgemein:

**Objektnr extern:** Krn 10582  
**Vermarktungsart:** Miete/Pacht  
**Ort:** 79331 Teningen  
**Wohnfläche:** 155,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche:** 155,00 m<sup>2</sup>

**Nutzungsart:** Gewerbe  
**Objektart:** Büro/Praxis (BUEROFLAECHE)  
**Verfügbar ab:** Nach Absprache!  
**Bürofläche:** 155,00 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Zimmer:** 2,0

### Preise:

**Nebenkosten:** 100,00  
**Warmmiete:** 1.300,00

**Heizkosten:** 100,00  
**Nettokaltmiete:** 1.100,00

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	08-2027
<b>Baujahr:</b>	1992	<b>Befuerung:</b>	
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	67.9 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Name:</b>	W. Kucera	<b>Tel durchw:</b>	07641-95499-0
<b>Fax:</b>	07641-95499-29	<b>Email direkt:</b>	kucera@kern-immobilien.de

## Objektbeschreibung:

ORTSZENTRUM TENINGEN!

Diese Büroräume mit ca. 135 qm Fläche liegen im Erdgeschoss eines zweieinhalb-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Ein weiteres, ca. 20 qm großes, separates Büro befindet sich im 1. Obergeschoss und ist über das gemeinsame Treppenhaus gut zu erreichen.

Ebenfalls im Mietpreis inbegriffen sind eine große Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Außen-Stellplatz direkt am Haus. Die repräsentativen Räume und die attraktive Lage versprechen Ihnen gute Geschäfte.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung. Rufen Sie uns einfach an - wir sind gerne für Sie da!

## Lage:

TENINGEN - GANZ NAH AN DER AUTOBAHN 5!

Wir fahren kaum drei Minuten von der Autobahn-Anschlussstelle Teningen, und schon sind wir da! Eine Apotheke, eine Bank, eine Bäckerei und ein Eis-Cafe in unmittelbarer Nähe, zum Einkaufen drei Discounter in Laufweite. Diese Lage ist wirklich attraktiv für Gewerbetreibende.

Teningen - Gesamtgemeinde 11.300 Einwohner, Kernort 5.550 Einwohner

Teningen liegt am Rand der Rheinebene, umgeben von landwirtschaftlicher Fläche. Im Süden reicht der Allmend an den Ortsrand heran. Die Gründung des Ortes Deninga reicht vermutlich in die Zeit der Alemannen zurück. Größere Bedeutung und Wohlstand erlangte die Gemeinde im 18. Jahrhundert durch den Hanfanbau. Teningen entwickelte sich später zum Vorreiter der Industrialisierung im Kreis Emmendingen und ist heute die zweitgrößte Industriegemeinde im Landkreis. In der Gemeinde gibt es etwa rund 800 Handels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe mit rund 4500 Arbeitsplätzen, Tendenz steigend.

#### Verbindungen:

Die Gemeinde Teningen liegt 16 km nördlich von Freiburg. Der nächste Autobahnanschluss der A 5 ist etwa 3 km vom Ortszentrum entfernt (Anschlussstelle Teningen - Nr. 60). Teningen verfügt über den DB-Haltepunkt Teningen-Mundingen. Mehrere Buslinien führen durch den Kernort in die Ortsteile und nach Emmendingen.

#### Infrastruktur:

Der Kernort verfügt über 3 konfessionelle Kindergärten und einen Natur- und Waldkindergarten. Es gibt im Ort zwei 2 Grundschulen und eine Realschule mit Hauptschule. Die nächst gelegenen Gymnasien sind in Emmendingen und Kenzingen.

Sämtliche Güter des täglichen Bedarfs können am Ort eingekauft werden.

die medizinische Versorgung ist gut: mehrere praktische Ärzte und Zahnärzte sowie zwei weitere Fachärzte; mehrere Apotheken sind ebenfalls vorhanden. Das nächst gelegene Krankenhaus befindet sich in Emmendingen.

(weitere Infos: [www.teningen.de](http://www.teningen.de))

## Ausstattung:

### REPRÄSENTATIV UND GEPFLEGT!

- Fußböden mit Laminat belegt
- doppelt verglaste, weiße Kunststofffenster
- Nachtspeicher-Heizung Strom
- kleine Einbauküche
- zweimal WC im Ladenraum
- weiteres WC im Büroraum
- große Doppel-Garage mit Lagerfläche
- ein weiterer Außen-Stellplatz

## Sonstiges:

### UNSERE DIENSTLEISTUNGEN IM ÜBERBLICK:

- Immobilienverkauf und Vermietung
- Immobilienbewertung
- Immobilienfinanzierung
- Immobilienverwaltung
- Immobilienversicherungen

Sprechen Sie mit uns, wir beraten Sie gerne!

## Bilder

DIE LAGE!



AUßENANSICHT!



GEWERBEFLÄCHE!



GEWERBEFLÄCHE!



BÜRORAUM!



GRUNDRISS!

