

## Prima vermietet bei hoher Rendite!



Ihr Ansprechpartner



### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	Krn 10842	<b>Nutzungsart:</b>	Anlage
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen	<b>Objektart:</b>	Zinshaus/Renditeobjekt (Bürogebäude)
<b>Ort:</b>	79331 Teningen	<b>Verfügbar ab:</b>	Vermietet!
<b>Vermietbare Fläche:</b>	960,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	2.013,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	960,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	20,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % MwSt.

### Preise:

<b>Nettokaltmiete:</b>	76.392,00 €	<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % MwSt.		

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	04-2033
<b>Baujahr:</b>	1995	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	131 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Firma:</b>	Kern Immobilien	<b>Name:</b>	W. Kucera
<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1	<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen
<b>Telefon:</b>	07641-95499-0	<b>Faxnummer:</b>	07641-95499-29
<b>E-Mail:</b>	kucera@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

GUT VERMIETETER BÜRO-, PRODUKTIONS- UND LAGERTRAKT!

Diese Gewerbe-Immobilie bietet Ihnen einen Bürotrakt über zwei Etagen, ein durch Rolltore befahrbares Hochregallager mit weiteren Lagerräumen sowie eine Fläche zur Produktion. Die Gesamtfläche von circa 960 m<sup>2</sup> teilt sich auf in eine Büro-Fläche von circa 280 m<sup>2</sup>, eine Lager-Fläche von circa 100 m<sup>2</sup> sowie eine Produktionsfläche von circa 580 m<sup>2</sup>.

Das Objekt ist aktuell an zwei gute und zuverlässige Mieter vermietet. Einer dieser Mietverträge ist befristet zum 31.12.2024. Die momentane Netto-Kaltmiete beträgt inklusive der Stellplätze insgesamt pro Monat 6.366 €.

Rufen Sie uns an - wir sind gerne für Sie da.

## Lage:

SEHR VERKEHRSGÜNSTIG IN DER NÄHE DER AUTOBAHN A5!

Das Objekt liegt ruhig in einer Sackgasse im Gewerbegebiet und dennoch sehr verkehrsgünstig.

Nimburg – 1.900 Einwohner (ohne Bottingen)

Nimburg blickt auf eine über 1000-jährige Geschichte zurück und ist heute ein Teilort von Teningen. Der Ort erstreckt sich von der Nordspitze des Nimburgerbergles (weithin mit der Kapelle sichtbar) in die Rheinebene. Nimburg ist umgeben mit Feldern, Reben im Westen und Wald im Osten. Der Weinbau am Nimburgerbergle spielt für den Ort eine wichtige Rolle. Vom Ort durch Wald und Autobahn

getrennt befindet sich ein großes Gewerbegebiet.

Verbindungen:

Der Teilort ist von Teningen 3-4 km entfernt. Mehrere Buslinien in die Richtungen Teningen/Emmendingen, Riegel, Denzlingen führen durch den Ort. Etwas außerhalb besitzt Nimburg einen Haltepunkt an der Kaiserstuhlbahn, welche in die Richtungen Riegel und Gottenheim führt.

An dem familienfreundlichen Wohnstandort gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Für den schnellen Einkauf gibt es eine Bäckerei, eine Metzgerei und einen Gemüseladen im Ort. In Nimburg praktizieren ein praktischer Arzt und ein Zahnarzt.

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

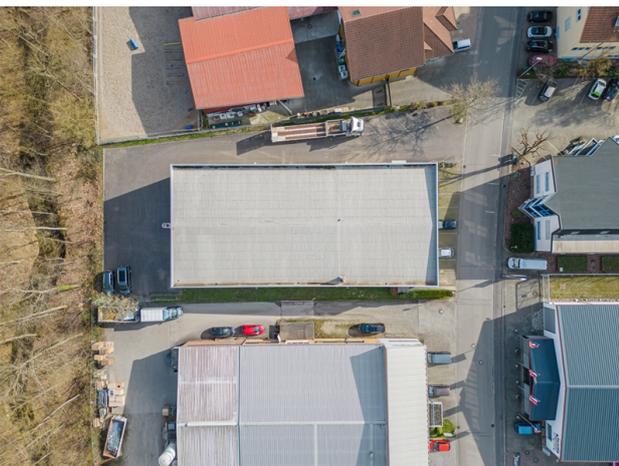
## Ausstattung:

BAUJAHRES-ENTSPRECHEND, TEILWEISE MODERNISIERT!

- Heizungsanlage Gas aus 2020
- Gebäudeteil durch Rolltore befahrbar
- 20 Kfz-Außen-Stellplätze
- Büro im Obergeschoss klimatisiert
- Flachdach mit neuwertiger Beschichtung saniert, eventuell Möglichkeit zur Photovoltaik-Bestückung

## Bilder

ANSICHT VON GANZ OBEN!



LUFTAUFNAHME!



SEITENANSICHT!



SEITENANSICHT!



LUFTAUFNAHME!



ANSICHT!



RÜCKANSICHT!

