Neuenburg am Rhein

# Ladenfläche in 1a Lage mit großer Schaufensterfläche - Neuenburg am Rhein ++ große Verkaufs- und Lagerflächen

***??????? ????????: 25429005***

**???? ????????: 0 EUR**

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25429005 |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | ??????? ??????????? |
| ???????? ?????? | ca. 323 m² |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????? ????? | ca. 323 m² |

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein

# ?? ???????

Erdgeschoss

Untergeschoss

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ??? ????? ????????

Zur Vermietung steht hier ein beeindruckendes Ladenlokal in der gefragtesten Einzelhandelslage der Innenstadt. Diese gepflegte und repräsentative Immobilie besticht nicht nur durch ihre einladende Atmosphäre, sondern auch durch ihre zentrale Position, die von einer hohen Kundenfrequenz profitiert. Mit großzügigen Verkaufs- und Lagerflächen bietet das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die unterschiedliche Geschäftsmodelle unterstützen.

Das Ladenlokal erstreckt sich über eine beachtliche Innenfläche, die Kunden sofort beim Betreten beeindruckt. Die großzügigen Schaufensterflächen entlang der Fassade sorgen für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und bieten eine ideale Plattform für die Präsentation von Waren. Die Verkaufsräume sind direkt mit den angrenzenden Lagerflächen verbunden, was eine effiziente Logistik und einen reibungslosen Geschäftsablauf ermöglicht. Eine automatische Eingangstüre gewährleistet den mühelosen Zutritt für Kunden, während der barrierefreie Zugang den Komfort für alle Besucher erhöht.

Zudem verfügt das Objekt über eine Außenverkaufsfläche, die zusätzliche Möglichkeiten für saisonale Angebote oder Sonderaktionen bietet. Der Innenhof bietet weiteren Stauraum im Freien, der flexibel genutzt werden kann, um Lagerbestände sicher und organisiert zu halten. Diese durchdachte Raumaufteilung und Ausstattung gewährleisten, dass das Ladenlokal den Ansprüchen moderner Einzelhändler gerecht wird.

Für administrative Tätigkeiten steht eine separate Bürofläche zur Verfügung, die es ermöglicht, Geschäftsabläufe effektiv zu koordinieren, ohne die Verkaufsfläche zu beeinträchtigen. Diese durchdachte Integration von Verkaufs-, Lager- und Büroräumen macht das Objekt besonders attraktiv für Unternehmer, die nach einer zentral gelegenen Immobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial suchen.

Die Kombination aus traditionellem Flair und modernen Annehmlichkeiten verstärkt den professionellen Eindruck des Ladenlokals und trägt zur Erhöhung der Attraktivität für potenzielle Kunden bei.

Durch seine hervorragende Innenstadtlage mit verschiedenen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten profitieren Sie von unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, was sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter ideal ist. Diese zentrale Position garantiert eine hohe Passantenfrequenz und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Vernetzung mit anderen Geschäften und Dienstleistern in der Umgebung.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein Ladenlokal in einer der besten Standorte der Zähringerstadt anzumieten, wo hohe Sichtbarkeit und Erreichbarkeit gewährleistet sind. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Profitieren Sie von dieser Gelegenheit, Ihr Geschäft in einem erstklassigen Umfeld positionieren zu können, und sichern Sie sich Ihren Platz in der belebten Innenstadt.

Hinweise:
Nach Kontaktaufnahme erhalten Sie die Informationen zum Mietpreis.
Der Energieausweis für das Gebäude befindet sich in der Erstellung.

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ????????????? ??? ???????

Verkaufsfläche Laden - rund 148 m² (ohne Schaufenster)
Handlager auf Ladenebene mit insg. ca. 37 m²
Schaufensterfläche 47 m² (Bodenfläche ca. 23m²)
Laufmeter Schaufenster 26 Meter (Front 18 Meter)
Höhe Schaufensterglas 1,82 m
Hauptlager UG mit ca. 89 m²
Bürofläche - angrenzend zur Verkaufsfläche mit ca. 10m²
Freiverkaufsfläche Straßenfront
Vinyldekor - Bodenbeläge
Ladenbeleuchtung mit Deckenspots und Stromschienen
Kunden - WC

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ??? ??? ??? ?????????

Neuenburg am Rhein, eine Kleinstadt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg liegt erhöht am rechten Ufer des Altrheins auf einer Terrasse zwischen Vogesen und Schwarzwald auf halbem Weg zwischen Freiburg im Breisgau und Basel an der früheren Einmündung des Klemmbachs in den Rhein.

Nachbargemeinden sind im Norden Hartheim und Eschbach (Markgräflerland), im Nordosten Heitersheim und Buggingen, im Osten Müllheim (Baden) und Auggen, im Südosten Schliengen und im Süden Bad Bellingen. Westlich des Rheins liegen in der Nachbarschaft im Elsass (F) direkt gegenüber die Gemeinde Chalampé, außerdem Ottmarsheim und Bantzenheim.

Neben dem Kernort Neuenburg hat die Stadt drei Ortsteile: Steinenstadt, Grißheim und Zienken.

Die Neuenburger Industrie, ihr Gewerbe und Handel sind Arbeitgeber für rund 4000 Menschen. Zu den größten ansässigen Unternehmen zählen Vibracoustic, Losan, die K & U Bäckerei, Rexam, Rheinmetall und andere.

Kindergärten:

- Städtischer Kindergarten Bierlehof, mit deutsch-französischem Kindergarten in Neuenburg
- Städtische Kindergärten in Grißheim und Steinenstadt
- Evangelische Kindergärten in Neuenburg und Zienken
- Katholische Kindergärten St. Fridolin und St. Josef in Neuenburg

Schulen:

- Rheinschule Neuenburg mit Außenstellen in Grißheim, Zienken und Steinenstadt (Grundschule)
- Mathias-von-Neuenburg Schule. Werkreal- und Realschule
- Kreisgymnasium Neuenburg

Mit dem zugehörigen Einzugsgebiet bildet Neuenburg am Rhein zusammen mit dem Nachbarort Müllheim ein attraktives regionales Zentrum mit hoher Wohn-, Arbeitsplatz- und Einkaufsqualität.

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ????? ???????????

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

MAKLERCOURTAGE: Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines MIETVERTRAGES zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 2,38 % inkl. MwSt. DER MONTLICHEN KALTMIETE.
Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des MIETVERTRAGES.
Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

**??????? ????????: 25429005 - 79395 Neuenburg am Rhein**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein
Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com