

St. Georgen im Schwarzwald

# Exklusiv - modern - saniert - Büro- oder Praxisräume in Sankt Georgen

Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr



MIETPREIS: 4.000 EUR • ZIMMER: 10

Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	22060014.G.VM_EGpr
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage, 65 EUR (Miete)

Büro/Praxen	Praxis
Provision	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Gesamtfläche	ca. 548 m <sup>2</sup>
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2031	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Ein erster Eindruck

Exklusive, sehr moderne und sanierte Einheit für die Verwirklichung Ihrer Büro- oder Praxisräume in Sankt Georgen im Schwarzwald Haben Sie Interesse an top eingerichteten Räumlichkeiten für eine (Gemeinschafts-)praxis? Oder für Ihr großes Büro, eine Kanzlei? Dann präsentieren wir Ihnen gerne dieses Mietangebot am Rupertsberg in St. Georgen. Die Immobilie wurde in den Jahren 2019 – 2020 umfassend saniert und modernisiert. Diese Einheit besticht durch großzügige, lichtdurchflutete Räume und zusätzliche Licht-Design Elemente im Eingangsbereich sowie im offen gestalteten Empfangs- bzw. Aufenthaltsraum. Es ist eine hochwertige Ausstattung geboten und energieeffizientes Heizen (Fußbodenheizung) gegeben. Insgesamt sind ca. 415 m<sup>2</sup> Fläche im Erdgeschoss verfügbar. In den meisten Zimmern wurde ein Waschbecken installiert. Jedes Zimmer hat Tageslicht, 8 von insgesamt 9 Zimmer zusätzlich einen Balkonzugang. Dachflächenfenster schenken auch den Fluren Tageslicht. Über eine Treppe im Flur des Eingangsbereiches, aber auch über einen separaten Hauszugang im Untergeschoss im Osten des Hauses, gelangen Sie in die untere Etage des Hauses. Hier finden Sie ca. 133 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche, verteilt auf Räumlichkeiten wie eine Umkleide mit Bad (ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche), ein Lager- und Aufenthaltsraum (ca. 35 m<sup>2</sup>) sowie Kellerräume. Auch Ihre Fahrzeuge und die der Patienten oder Kunden finden sicher einen Stellplatz, denn hierfür stehen 1 Doppel- und 1 geräumige Einfachgarage parat. Ergänzend können nach Absprache weitere Außenstellplätze angemietet werden. Die Netto-Miete gesamt beträgt monatlich 4.000,-- €. Die Höhe der zahlenden Nebenkosten ist individuell zu vereinbaren. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Beratungs- und Besichtigungstermin mit uns! Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team in Villingen-Schwenningen

Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Ausstattung und Details

- \* im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses
- \* BJ 1972
- \* 2019/2020 Umbau, Sanierung und Modernisierung
- \* rollstuhlgerecht
- \* hochwertige Ausstattung
- \* neuwertiger Gesamtzustand
- \* massive Bauweise (Hohlblockziegel), neu verputzt
- \* 2-fach verglaste neue Kunststofffenster
- \* elektrische Rollläden
- \* neue, hochwertige Haustüranlage mit Schließanlage und Zahlencode für mehr Sicherheit
- \* zentrale Rufanlage
- \* Heizungserzeuger (BJ 2005), es wurde auf Gas umgestellt
- \* Fußbodenheizung überarbeitet
- \* Dach und Oberlichter energetisch saniert, Flachdach gedämmt und extensiv begrünt
- \* PV-Anlage für Stromerzeugung installiert (Leistung 56 kW)
- \* Stromverteilung / Multimediaverkabelung erneuert
- \* Starkstrom-Anschluss vorhanden (Waschraum UG)
- \* Sanitäreinrichtungen komplett erneuert
- \* hochwertiger, strapazierfähiger Vinylboden
- \* sehr große Dachterrasse / Balkon
- \* 1 Doppelgarage sowie eine geräumige Einzelgarage gehören zu dieser Einheit
- \* 8 weitere Außen-Stellplätze nach Absprache zur Verfügung
- \* sofort bezugsfrei

Auf Anfrage senden wir Ihnen das Exposé und berichten Ihnen gerne mehr über dieses besondere Immobilienangebot.

Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Alles zum Standort

St. Georgen im Schwarzwald liegt im südlichen Schwarzwald in Baden-Württemberg. Der Ursprung der Stadt geht auf ein Benediktinerkloster zurück. Die Stadt ist nach Villingen-Schwenningen, Donaueschingen und Bad Dürkheim die viertgrößte Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis und gilt mit seinen rund 13.000 Einwohnern als wichtiger Wirtschaftsstandort und Erholungsort. Bis in das Oberzentrum Villingen-Schwenningen, Stadtteil Villingen, sind es nur knappe 15 Minuten mit dem Auto. Zudem verfügt St. Georgen dank der Autobahn A 81, der Bundesstraße B 33 und der Schwarzwaldbahn über eine gute straßen- und schienenseitige Anbindung nach Stuttgart, Straßburg (F), Offenburg, Freiburg im Breisgau, Karlsruhe sowie in die Bodenseeregion (Singen, Konstanz) und die Schweiz. Das Gebäude befindet sich im Gebiet Rupertsberg und ist gut zu erreichen.

Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.  
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.



Objektnummer: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12 Villingen-Schwenningen  
E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)