

Breisach am Rhein

# Moderne und gut ausgestattete Bürofläche mit eigener Terrasse

Property ID: 22022002\_1



RENT PRICE: 1.931 EUR • ROOMS: 4

Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## At a glance

Property ID	22022002_1
Floor	1
Rooms	4
Year of construction	2022
Type of parking	10 x Underground car park, 100 EUR (Rent)

Rent price	1.931 EUR
Condition of property	Like new
Equipment	Terrace

Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.06.2033	Final Energy Demand	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	2020



Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## The property



Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## The property





Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## The property



Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## The property





Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## The property





Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## A first impression

Zur Vermietung steht eine moderne Bürofläche im 1. Obergeschoss des 2022 gebauten Gewerbeobjektes in der Alten Weberei 3 – 3a, 79206 Breisach, mit einer Fläche von ca. 143 m<sup>2</sup>. Die Bürofläche wird zum 01.01.2025 frei, kann aber nach Absprache auch früher zur Verfügung gestellt werden. Die Raumaufteilung erfolgt mittels GK-Wänden nach einem detaillierten Aufteilungsplan. Zwei Büroräume sind durch rahmenlose Glastrennwände der Marke Mäder-Office, M-Motion (pulverbeschichtet in DB 703) unterteilt, inklusive Glastüren. Die Wände bestehen aus weiß gestrichenen GK-Wänden, wie im Plan gekennzeichnet. Für Heizung und Kühlung sorgt eine thermoaktive Betondecke in Verbindung mit einer gasbetriebenen Wärmepumpe. Die Beleuchtung in Fluren und allen Räumen erfolgt gemäß Arbeitsplatzrichtlinie, wobei Arbeitsplätze mit Stehleuchten ausgestattet sind. Eine Teeküche mit Waschbecken, Geschirrspüler und integriertem Kühlschrank ist vorhanden. Der Fußboden besteht aus Hohlraumboden mit Calcium-Sulfatestrich für die IT-Netzwerkversorgung und einer industriellen Parkettoptik (160x10x8mm). Der Strom muss vom Mieter selbst angemeldet werden. Ein barrierefreies WC ist im 1. OG sowie in jedem Treppenhaus vorhanden. Die Jalousien der Fenster und die Dachoberlichter sind elektrisch steuerbar. Die westseitige Dachterrasse ist von den Büros 1 und 2 sowie vom Besprechungsraum aus zugänglich. Eine Dusche steht den Mietern der Büroetage im Haus 3 A zur Verfügung. Zwei kostenlose Außenstellplätze werden fest zugeteilt, TG-Stellplätze in der Tiefgarage können nach Bedarf angemietet werden. Internet- und Elektroinstallationen umfassen einen Glasfaseranschluss, ein EDV-Netzwerk (nur passive Komponenten), Bodentanks sowie Wandsteckdosen in den GK-Wänden. Diese Bürofläche bietet eine moderne, gut ausgestattete Arbeitsumgebung in guter Lage. Ein weiteres Plus für die Mitarbeitergewinnung ist darüberhinaus das im Erdgeschoss gelegene Fitnessstudio, das an das Firmenfitnesskonzept von Hansefit angeschlossen ist.



Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## Details of amenities

- Raumaufteilung mit GK-Wänden und raumhohen Glastrennwänden inkl. Glastüren
- Thermoaktive Betondecke in Kombination mit einer gasbetriebenen Wärmepumpe
- Grundbeleuchtung in Fluren und Arbeitsräumen nach Arbeitsstättenrichtlinie, smarte Stehlampen
- integrierte Küchenzeile mit Waschbecken, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Robuster Industrieparkett aus Eiche natur geölt
- Allgemein genutzter WC Bereich im Obergeschoss gefließt, barrierefreies WC mit Dusche
- Barrierefreier Zugang über den Aufzug im Treppenhaus
- Fenster mit elektrischen Jalousien
- Dachoberlichter mit elektrischen Jalousien
- Großzügige und sonnige Terrasse mit Grünfläche
- Zwei kostenlose Außenstellplätze die fest zugeordnet werden
- Optional können Tiefgaragenstellplätze angemietet werden
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Strom- und Internetversorgung über Bodentanks und Wandsteckdosen in den GK-Wänden
- Tischkicker im Allgemeinbereich

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete 1.930,50 €

Betriebskosten 429,00 €

Netto-Warmmiete 2.359,50 €

zzgl. 19% Umsatzsteuer 448,30 €

Brutto-Warmmiete 2.807,80 €

Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## All about the location

Die Stadt Breisach am Rhein zählt rund 15.000 Einwohner und liegt an der deutsch-französischen Grenze am Oberrhein. Sie ist geprägt von einem milden Klima. Die Gewerbeimmobilie befindet sich in fußläufiger Nähe zum Breisacher Bahnhof im Gewerbepark Rheinbrücke. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls fußläufig. Über die gut ausgebaute Bundesstraße B 31 (Breisach-Lindau) ist Breisach am Rhein in lediglich 25 km Entfernung an die Stadt Freiburg im Breisgau angebunden. Gleichzeitig bestehen Anbindungen an die Route nationale D 415 nach Colmar im Elsass (24 km) sowie an die Autobahn A5 (Frankfurt-Basel) und A35 (Lauterbourg-Mulhouse). In rund 60 Kilometern sind die Städte Basel und Straßburg erreichbar. Die Bahnstrecke der Breisgau-S-Bahn verbindet Breisach am Rhein mit dem Hauptbahnhof Freiburg werktäglich im Halbstundentakt. Das bietet beste Anbindung an den Fernverkehr Mannheim – Karlsruhe – Basel. Der internationale Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg (BSL) ist über das deutsche und französische Autobahnnetz in nur 30 Minuten erreichbar. Direkt vor Ort befindet sich außerdem der Rheinhafen Breisach am Rhein. Sein Einzugsgebiet erstreckt sich im Norden bis nach Lahr, im Osten bis zum Bodensee und im Süden bis nach Müllheim. Der Rheinhafen Breisach am Rhein ist ein typischer Massenguthafen mit den Aufgaben eines regionalen Versorgers.

Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2033. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 57.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 24.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.



Property ID: 22022002\_1 - 79206 Breisach am Rhein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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