



Objektnummer 353

Freudenstadt: Zentrale Lage + Parkplätze – Gewerbefläche für Praxis, Büro oder Dienstleister

Eckdaten

<i>Kaltmiete</i>	<i>1.450,00 €</i>
<i>Kautionshinweis</i>	<i>4.350,-- €</i>
<i>Provision</i>	<i>3.451,-- € (2 Monatskaltmieten zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.</i>
<i>Courtagehinweis</i>	<i>Mieterprovision 3.451,-- € (2 Monatskaltmieten zzgl. 19% MwSt.) Unterschrift des Mietvertrags. inkl. MwSt.</i>
<i>Verkaufsfläche</i>	<i>183,0 m²</i>
<i>Heizungsart</i>	<i>Zentral</i>
<i>Unterkellert</i>	<i>Keller</i>
<i>Abstellraum</i>	
<i>Gäste-WC</i>	

Energieausweis

<i>Geltende EnEV</i>	<i>Liegt bei Besichtigung vor</i>
<i>Gebäudeart</i>	<i>Gewerbe</i>

Objektbeschreibung

Lage

Freudenstadt, im Nordschwarzwald, ist als Mittelzentrum ein wichtiger Standort für Handel, Dienstleistungen und Tourismus. Die Stadt verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und zieht sowohl Einwohner aus der Region als auch Besucher an.

Die Turnhallestraße liegt innerhalb des Stadtgebiets in gut erreichbarer Lage. Von hier aus bestehen kurze Wege zu weiteren Betrieben, Einrichtungen und Wohngebieten, was eine solide Grundlage für gewerbliche Nutzungen schafft.

Im direkten Umfeld finden sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie gastronomische Angebote. Dadurch ergibt sich eine Mischung aus Laufkundschaft und regelmäßig wiederkehrenden Kunden aus dem näheren Umfeld. Für Betriebe wie Praxis, Büro oder Dienstleistung ist diese Kombination aus Sichtbarkeit und Erreichbarkeit ein klarer Vorteil.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut:

- Bushaltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar*
- Nächstgelegener Bahnhof Freudenstadt Stadt, ca. 1 km, rund 3 Minuten mit dem Pkw*

Freudenstadt verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie einer guten ärztlichen Versorgung. Auch das aktive Vereinsleben und die Funktion als touristischer Standort sorgen zusätzlich für Frequenz und ein stabiles Umfeld für gewerbliche Nutzungen.

Insgesamt bietet der Standort eine zentrale, gut erreichbare Lage mit verlässlichem Kundenpotenzial – sowohl aus der Stadt selbst als auch aus dem umliegenden Einzugsgebiet.

Objektbeschreibung

Hier lässt sich Arbeiten, ohne lange Kompromisse eingehen zu müssen: Eine gut erreichbare Gewerbefläche in zentraler Lage von Freudenstadt, die klare Strukturen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein stimmiges Gesamtpaket bietet.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes in der Turnhallestraße und war bislang als Dentallabor genutzt. Entsprechend funktional ist die Aufteilung – gleichzeitig bietet sie eine sehr gute Grundlage für unterschiedliche gewerbliche Konzepte, insbesondere im Bereich Dienstleistung, Büro oder gesundheitliche Anwendungen.

Auf rund 138 m² im Erdgeschoss stehen mehrere gut nutzbare Räume zur Verfügung, ergänzt durch zusätzliche Flächen im Untergeschoss mit ca. 45 m². Diese eignen sich ideal für Lager, Personalbereiche oder ergänzende Nutzungen wie Schulungs- oder Nebenräume. Die vorhandenen sanitären Einrichtungen mit Besucher-WC im Erdgeschoss sowie getrennten Damen- und Herren-WCs und Duschen im Untergeschoss sind bereits auf einen gewerblichen Betrieb ausgelegt.

Ein weiterer Pluspunkt sind die fünf direkt am Objekt gelegenen Stellplätze, die sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter eine unkomplizierte Parksituation schaffen.

Die Nutzung der Fläche ist grundsätzlich flexibel, sollte sich jedoch in ein ruhiges, nicht störendes Gewerbe einfügen, da sich im Gebäude zusätzlich zwei Wohnungen befinden. Besonders geeignet ist die Einheit daher für Betriebe mit Terminstruktur, überschaubarem Publikumsverkehr oder einem klar organisierten Arbeitsablauf – etwa aus den Bereichen Therapie, Beratung, Planung oder Schulung.

Ein wichtiger Aspekt für künftige Nutzer: Anpassungen, Umbauten oder eine Sanierung der Fläche können in Abstimmung mit den Vermietern erfolgen. Je nach Konzept ist dabei auch eine Beteiligung der Vermieterseite denkbar, was zusätzlichen Spielraum bei der Umsetzung eigener Anforderungen schafft.

Nicht zuletzt bietet das Objekt auch wirtschaftlich einen attraktiven Einstieg: Die Mietkonditionen sind bewusst fair gestaltet und ermöglichen einen soliden Start oder eine sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Betriebs.

Zusammengefasst handelt es sich um eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche in zentraler Lage von Freudenstadt, mit guter Erreichbarkeit, vorhandener Infrastruktur und klarer Eignung für ruhige, dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Ausstattung

Die Gewerbefläche umfasst rund 138 m² im Erdgeschoss und wird durch zusätzliche Flächen im Untergeschoss mit ca. 45 m² ergänzt, die sich gut als Lager-, Personal- oder Nebenräume nutzen lassen. Die vorhandene Raumaufteilung bietet mehrere getrennte Bereiche und ermöglicht eine strukturierte Nutzung, beispielsweise für Empfang, Arbeitsräume und interne Abläufe.

Im Erdgeschoss steht ein Besucher-WC zur Verfügung. Ergänzend befinden sich im Untergeschoss separate WC-Anlagen für Damen und Herren sowie Duschen für Mitarbeiter, was insbesondere für betriebliche Abläufe mit Personal einen praktischen Mehrwert darstellt.

Zum Objekt gehören fünf Stellplätze im Außenbereich, die direkt zugeordnet sind und eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden gewährleisten.

Sonstiges

Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.

Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre Telefonnummer.

Angebot ist freibleibend, Vermietung vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung, Ihr Grundstück verkaufen oder Ihre Gewerbefläche vermieten? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf und der Vermietung mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin bzw. Mietvertrag sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.

Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!









