



Objektnummer 167

**Maximale Sichtbarkeit – vielseitige Gewerbefläche direkt an der Hauptstraße von Baiersbronn**

**Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>1.500,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>375,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3 Netto-Monatskaltmieten zzgl. 19% MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Courtagehinweis</b>	<b>3 Netto-Monatskaltmieten zzgl. 19% MwSt. verdient und fällig inkl. MwSt.</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>191,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkaufsfläche</b>	<b>191,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Fensterfront</b>	<b>18,0</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Das Objekt befindet sich in der Murgtalstraße, mitten in Baiersbronn im Nordschwarzwald. Die Bundesstraße B462 verläuft direkt am Gebäude entlang und zählt zu den wichtigsten Verkehrsachsen der Region. Die hohe Fahrzeugfrequenz sorgt für eine exzellente Sichtbarkeit – ein klarer Standortvorteil für alle Gewerbebetriebe, die auf Kundenkontakt und Laufkundschaft angewiesen sind. Die zentrale Lage im Ort, kombiniert mit der direkten Präsenz an der Bundesstraße, schafft ein hohes Umsatzpotenzial. Einkaufsmöglichkeiten.**

**Gastronomie, Banken und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Baiersbronn ist fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind im Ort vorhanden. Durch den ganzjährig lebendigen Tourismus und die zentrale Erreichbarkeit bietet dieser Standort optimale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung mit starkem Kundenbezug.**

### Objektbeschreibung

*Diese Gewerbefläche bringt alles mit, was ein guter Standort braucht: direkte Lage an der Hauptdurchgangsstraße von Baiersbronn, große Fensterfronten zur Straßenseite und eine ebenerdige Fläche von ca. 192 m<sup>2</sup> mit durchdachter Aufteilung. Täglich passieren zahlreiche Fahrzeuge die stark frequentierte Straße – eine ideale Voraussetzung, um gesehen zu werden und Kunden gezielt anzusprechen.*

*Ein besonderer Vorteil ist die vorgelagerte Fläche entlang der gesamten Fensterfront – ideal, um Produkte oder Dienstleistungen wirkungsvoll in Szene zu setzen und die Aufmerksamkeit der Vorbeifahrenden zu gewinnen. Im Inneren bietet die großzügige Verkaufsfläche viel Raum für unterschiedliche Konzepte. Ergänzt wird sie durch mehrere Lager- und Personalräume sowie getrennte WCs für Kunden und Mitarbeiter. Fünf Pkw-Stellplätze direkt am Objekt sorgen zusätzlich für Komfort.*

*Besonders geeignet ist die Fläche beispielsweise für einen Fahrradladen oder E-Bike-Shop: Die gut einsehbare Fensterfront unterstützt die Präsentation der Räder, die rückwärtigen Räume lassen sich ideal als Werkstatt oder Lager nutzen, und die zentrale Erreichbarkeit spricht Kunden aus der ganzen Umgebung an. Auch Dienstleister mit direktem Kundenkontakt, etwa im Bereich Beratung, Ausstellung oder Verkauf, finden hier optimale Bedingungen.*

*Die gesamte Fläche ist barrierearm zugänglich und vielseitig nutzbar – eine attraktive Lösung für alle, die auf Präsenz und Funktionalität setzen.*

#### **Kurz zusammengefasst:**

*Ca. 192 m<sup>2</sup> ebenerdige Gewerbefläche in Toplage direkt an der Hauptstraße von Baiersbronn, große Schaufenster mit vorgelagerter Präsentationsfläche, flexible Nutzung mit Verkaufs-, Lager- und Sozialräumen, getrennte WCs, fünf Stellplätze – ideal für Gewerbe, die von hoher Sichtbarkeit und Kundenfrequenz profitieren.*

*Die Nettokaltmiete (zzgl. MwSt.) beträgt im 1. Jahr 1.500 €, ab dem zweiten Jahr 1.900 €. Die Nebenkosten (zzgl. MwSt.) betragen 375,- €. Lieferverträge für Gas und Strom werden vom Mieter direkt mit einem Versorger nach Wahl abgeschlossen.*

### **Ausstattung**

*Die Gewerbefläche verfügt über eine großzügige Verkaufsfläche mit breitem Einfahrtstor, das eine direkte Anlieferung oder das Einfahren in den Verkaufsraum ermöglicht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten ideale Präsentationsmöglichkeiten zur Straße hin.*

*Im rückwärtigen Bereich stehen mehrere Nebenräume zur Verfügung, die sich flexibel als Lager, Büro oder Werkstatt nutzen lassen. Die sanitäre Ausstattung umfasst ein separates Kunden-WC sowie eigene WCs für Mitarbeiter.*

### **Sonstiges**

*Bitte beachten Sie, eine Vermietung zum Betrieb einer KFZ-Werkstatt ist nicht möglich. 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!*





