

Tolles Büro mit wertvollem Altbaucharme inmitten von Breisach



Objekt: MLHV-2026-193 | 79206 Breisach am Rhein

Objekttyp	Bürofläche	Mieterprovision	1.100,00 €
Nutzungsart	Gewerbe	(Gewerbe)	
Vermarktungsart	Miete	Bauweise	Massiv
Anzahl	1	Heizungsart	Zentralheizung
Gewerbeeinheiten		Stellplätze	3 Freiplätze à 35,00 € (Miete)
Gesamtfläche	ca. 85 m ²	Letzte Modernisierung	2025
Anzahl Zimmer	2	Zustand	Neuwertig
Kaltmiete	1.100,00 €	Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Nebenkosten	250,00 €	Etage	EG
Warmmiete	1.350,00 €	Gewerbliche Nutzung	Ja
Kaution	3.300 €	möglich	
Stellplatzmiete	105,00 €	Denkmalgeschützt	Ja

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Beschreibung

In bester Lage von Breisach am Rhein präsentiert sich diese neuwertige Bürofläche zur Miete in einem denkmalgeschützten, massiv errichteten Gebäude – eine seltene Kombination aus historischem Charakter und zeitgemäßem Komfort. Die Immobilie wurde komplett im Jahr 2025 renoviert/modernisiert und erfüllt höchste Ansprüche an eine repräsentative und professionelle Arbeitsumgebung.

Auf Wunsch (keine Verpflichtung) können eigene Parkplätze angemietet werden.

Die Büroeinheit verfügt über zwei gut geschnittene Räume, die sich ideal als Einzel- und Teambüro, Besprechungsraum oder als kombinierte Büro-/Empfangslösung nutzen lassen. Der edle Dielenboden unterstreicht die luxuriöse Ausstattungsqualität und schafft eine angenehme, hochwertige Atmosphäre – sowohl für Mitarbeitende als auch für Kunden und Geschäftspartner.

Dank des neuwertigen Zustands eignet sich die Fläche insbesondere für Unternehmen, Kanzleien oder Praxiskonzepte, die Wert auf ein stilvolles Ambiente und eine langfristig werthaltige Adresse legen.

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt anfangs 250,00 €. Da es sich um die erste Fremdvermietung handelt, wird nach der ersten vorliegenden NK-Abrechnung die Vorauszahlung entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch angepasst.

Lage

Die angebotene Bürofläche liegt in einer besonders attraktiven Region von Breisach am Rhein, einer charmanten und historisch bedeutsamen Stadt im Südwesten Deutschlands. Eingebettet in eine malerische Umgebung, bietet diese Lage eine einzigartige Kombination aus geschäftigem Treiben und naturnaher Erholung. Die Stadt selbst zeichnet sich durch ihre Historie und kulturelle Vielfalt aus, was sie zu einem ansprechenden Standort für Unternehmen verschiedenster Branchen macht.

Die zentrale Position im etablierten Geschäftsviertel ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit. Direkt vor Ort befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis hin zu größeren Einkaufszentren. Eine Vielzahl an Restaurants, die von regionalen Spezialitäten bis zu internationaler Küche alles bieten, befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus sind zahlreiche Dienstleistungsbetriebe ansässig, die die Qualität des Standortes weiter verbessern. Von Banken und Postdiensten bis hin zu modernen Co-Working-Spaces—alles, was ein Unternehmen benötigt, ist schnell erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto, ist ein weiterer Pluspunkt, der die Attraktivität dieses Standorts unterstreicht. Der nahegelegene Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte, während die Nähe zu wichtigen Autobahnen eine schnelle Anreise mit dem Pkw gewährleistet. Diese Voraussetzungen machen die Bürofläche zu einer idealen Wahl für Unternehmen jeder Größe, die einen strategisch vorteilhaften und inspirierenden Standort suchen.

Bildergalerie



Eingangsbereich / Garderobe



Raum 1



Empfangstheke auf Wunsch



Küche/Aufenthaltsraum





Raum 2



große, hohe Räume



Tolles Ambiente



Herren WC



Damen WC



Lager mit Waschmaschinenanschluss



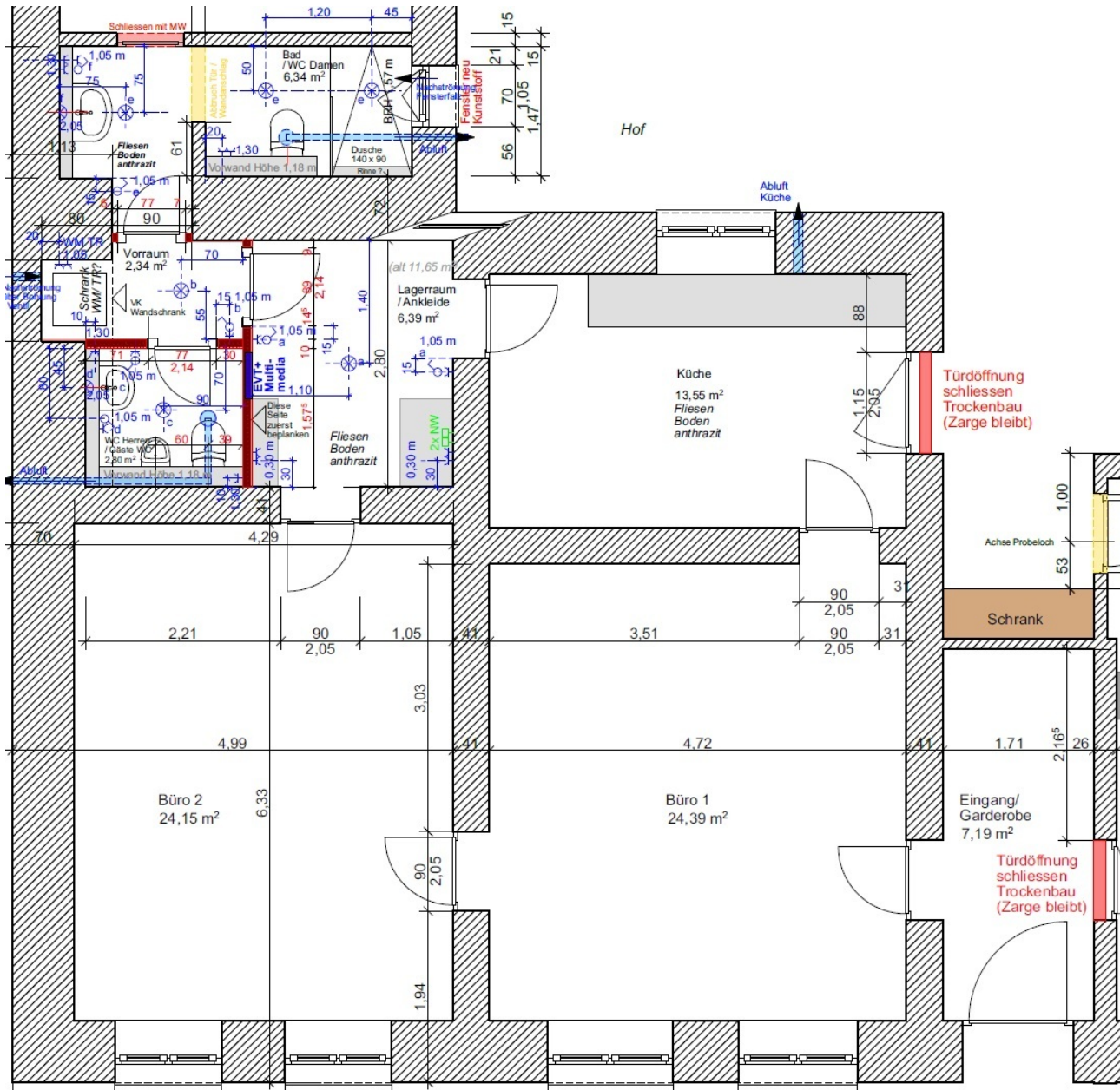
Großer Parkplatz



Parkplätze auf Wunsch



Grundriss/e



Grundriss

Ihr Ansprechpartner



Herr Mirco Lambracht
Mirco Lambracht IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB
Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Telefon: 07667 / 94 16 93 - 0

Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

E-Mail: info@lambracht-hausvertrieb.de

Web: www.lambracht-hausvertrieb.de

Rechtshinweis

Dieses Exposé enthält einige rechtlich relevante Hinweise, die in der Immobilienbranche üblich sind.

Hier eine kurze Übersicht und Erklärung der wichtigsten Punkte:

HINWEIS:

Einige Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung dezent optimiert und teilweise beispielhaft möbliert dargestellt. Die tatsächliche Ausstattung kann hiervon abweichen. Maßgeblich ist der Eindruck vor Ort.

VERTRAULICHKEIT

Dieses Exposé ist ausschließlich für den vorgesehenen Empfänger bestimmt. Sämtliche darin enthaltenen Informationen und Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters. Erfolgt aufgrund einer unbefugten Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt ein etwaiger Provisionsanspruch gegenüber dem weitergebenden Empfänger unberührt.

ABWICKLUNG ÜBER DAS MAKLERBÜRO

Alle Verhandlungen sollen über das Büro des Anbieters erfolgen.

Bei Zuwiderhandlung (z. B. eigenmächtigen Kontaktaufnahmen mit dem Eigentümer) behält sich der Anbieter Schadenersatzforderungen in Höhe der entgangenen Provision vor.

PROVISION

(gesetzliche Regelung bei Wohnimmobilien)

Der Maklervertrag mit einem Verbraucher bedarf gemäß § 656a BGB der Textform. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

HAFTUNGSAUSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Maßgeblich und allein rechtsverbindlich ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ZWISCHENVERKAUF UND IRRTUM VORBEHALTEN

Das Angebot ist freibleibend. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

AGB-HINWEIS

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit erkennt der Empfänger die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Anbieters in ihrer jeweils gültigen Fassung an. Diese sind auf der Website des Anbieters einsehbar.