Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Repräsentative Gewerbe-Mietfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt: MLHV-2026-194 | 79206 Breisach am Rhein

Objektart	Laden/Einzelhandel
Objekttyp	Ladenlokal
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche	ca. 241 m²
Anzahl Zimmer	5
Kaltmiete	2.450,00 €
Nebenkosten	500,00 €
Warmmiete	2.950,00 €
Kaution	7.350,00 €

Stellplatzmiete	100,00 €
Stellplätze	4 Freiplätze à 25,00 € (Miete)
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe
Endenergiebedarf	64,9 kWh/(m²a)
Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	B
Etage	EG

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Beschreibung

Zur Vermietung steht eine neuwertige, repräsentative Gewerbeimmobilie mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen und einem hochwertigen, gepflegten Erscheinungsbild.
Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine professionelle Außenwirkung und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die Fläche verfügt über einen großen Verkaufs- bzw. Empfangsraum mit eigenem Eingang, drei separate Verwaltungs- oder Büroräume sowie einen großzügigen Besprechungsraum. Diese Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungskonzepte – von klassischen Dienstleistungsbetrieben bis hin zu kombinierten Büro- und Arbeitsflächen.

Vorstellbar ist unter anderem eine Nutzung als Versicherungsbüro, Steuerberatungs- oder Rechtsanwaltskanzlei, ebenso wie für Betriebe aus dem Produktions- oder Dienstleistungsgewerbe. Auch Bürogemeinschaften oder der Zusammenschluss mehrerer Unternehmen finden hier optimale Rahmenbedingungen vor.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen moderne WC-Anlagen sowie eine große, hochwertige Einbauküche zur Verfügung. Beide Bereiche werden in regelmäßigem Turnus professionell gereinigt und tragen zu einem angenehmen, gepflegten Arbeitsumfeld bei.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser vielseitig nutzbaren Gewerbefläche, die einen repräsentativen Firmensitz mit hoher Flexibilität und Qualität vereint. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

ATTRAKTIVE LAGE IN DER HAFENSTRASSE BREISACH – GUT ERREICHBAR UND REPRÄSENTATIV

Die Immobilie befindet sich in der Hafenstraße in Breisach am Rhein, einer etablierten und verkehrsgünstig gelegenen Adresse mit gewerblicher Prägung. Die Lage verbindet eine gute Sichtbarkeit mit einer angenehmen Arbeitsumgebung und eignet sich ideal für Unternehmen, die Erreichbarkeit und Außenwirkung gleichermaßen schätzen.

Breisach liegt strategisch günstig im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz und bietet damit auch für überregional tätige Unternehmen, Dienstleister und Start-ups interessante Standortvorteile. Die Hafenstraße ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Anbindung an das regionale Straßennetz sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sorgen für kurze Wege in die umliegenden Städte und Wirtschaftsräume.

Das gewachsene Umfeld aus Gewerbe, Dienstleistungen und Infrastruktur schafft ein professionelles Umfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs. Parkmöglichkeiten in der Umgebung tragen zusätzlich zur Nutzer- und Kundenfreundlichkeit des Standorts bei.

Insgesamt bietet die Hafenstraße in Breisach einen gut erreichbaren, funktionalen und zugleich repräsentativen Standort – ideal für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität, Sichtbarkeit und eine solide Lagebasis legen.

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Bildergalerie



Außenansicht der Verkaufsfläche



Gesamtansicht des Gebäudes

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB



Flur, der alle 5 Räume verbindet



Verkaufsbereich







Zugang vom Hintereingang



Büroraum

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB



Büroraum



Großer Besprechungsraum oder auch Großraumbüro



Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

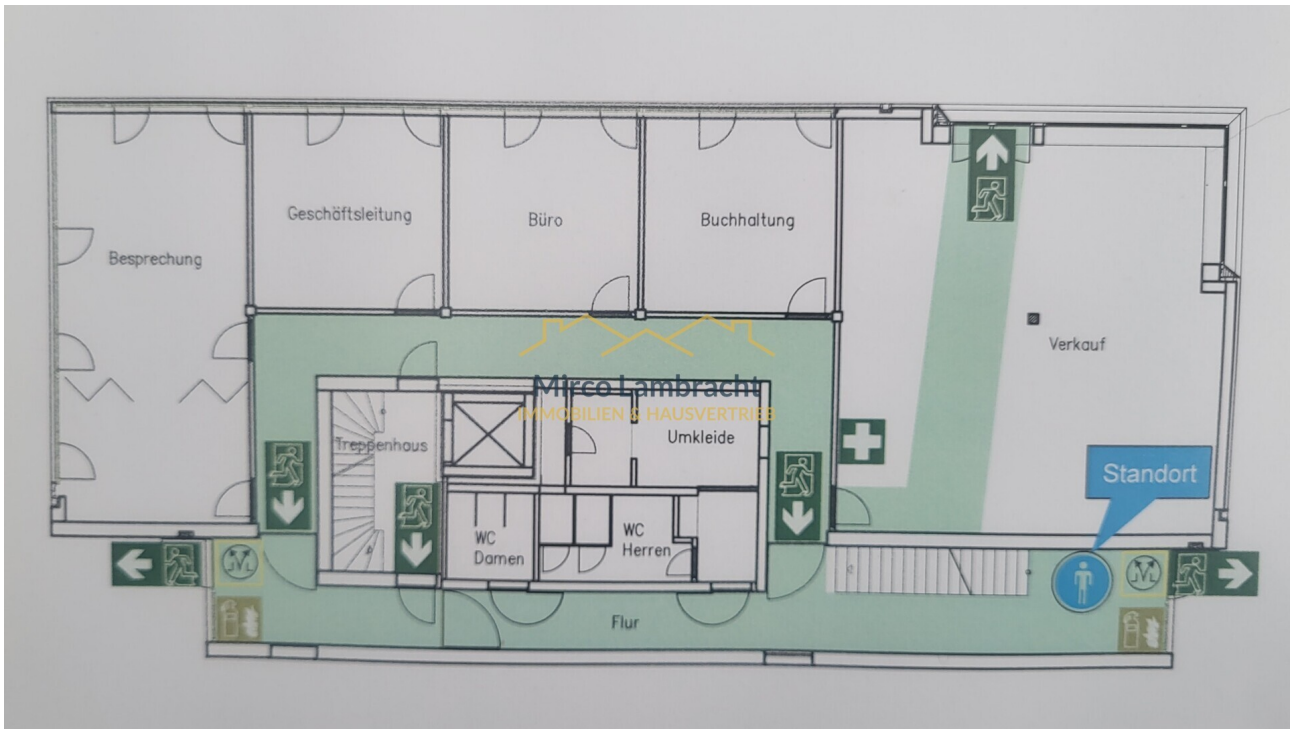
Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

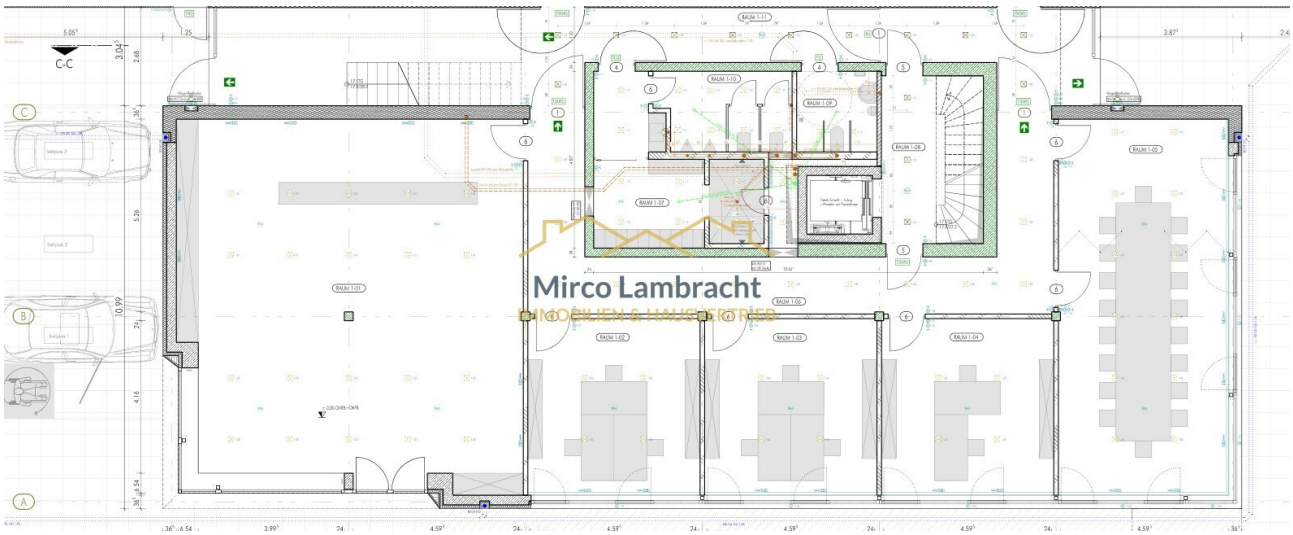
info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Grundriss/e



Grundriss



Grundriss Architektenplan

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

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

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Rechtshinweis

Dieses Exposé enthält einige rechtlich relevante Hinweise, die in der Immobilienbranche üblich sind.
Hier eine kurze Übersicht und Erklärung der wichtigsten Punkte:

- BILD- UND GRUNDRISSDARSTELLUNGEN

Einzelne Objektaufnahmen wurden zur Verbesserung der Bildqualität digital bearbeitet. Teilweise können Bilder mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert oder beispielhaft möbliert worden sein. Solche Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Zusicherung hinsichtlich Ausstattung, Beschaffenheit oder Einrichtung dar.

Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Grundrisse und Flächenangaben dienen der Orientierung. Eingezeichnete Möblierungen sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Kaufangebots, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben.

ANGABEN ZUM OBJEKT

Die Angaben in diesem Exposé beruhen überwiegend auf Informationen und Unterlagen, die uns von der Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine eigenständige technische, baurechtliche oder gutachterliche Überprüfung sämtlicher Angaben ist nicht erfolgt.

Wir haben die Informationen mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr, soweit gesetzlich zulässig. Gesetzliche Haftungsansprüche, insbesondere bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, bleiben unberührt.

Kaufinteressenten wird empfohlen, alle für ihre Kaufentscheidung wesentlichen Angaben und Unterlagen eigenständig zu prüfen und gegebenenfalls fachkundigen Rat einzuholen.

VERTRAULICHKEIT

Dieses Exposé ist für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Wir bitten darum, die enthaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und nicht ohne vorherige Zustimmung an Dritte weiterzugeben.

ABWICKLUNG ÜBER UNSER MAKLERBÜRO

Zur Gewährleistung einer geordneten und transparenten Kaufabwicklung bitten wir darum, Besichtigungstermine, Rückfragen und Kaufverhandlungen über unser Maklerbüro zu koordinieren.

MAKLERPROVISION

Bei Abschluss eines wirksamen Maklervertrags und Zustandekommen eines durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit herbeigeführten notariellen Kaufvertrags kann ein Provisionsanspruch entstehen.

Die Höhe der Käuferprovision ergibt sich aus der gesondert getroffenen Provisionsvereinbarung. Für den Erwerb von Wohnungen und Einfamilienhäusern durch Verbraucher gelten insbesondere die gesetzlichen Regelungen der §§ 656a bis 656d BGB.

KAUFVERTRAG UND ANGEBOTSVORBEHALT

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Kaufangebot dar. Das Immobilienangebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Verbindliche Vereinbarungen über den Immobilienerwerb und die geschuldete Beschaffenheit ergeben sich aus dem notariell beurkundeten Kaufvertrag. Gesetzliche Rechte und Ansprüche bleiben unberührt.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Ergänzend können unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten, soweit diese wirksam in das jeweilige Vertragsverhältnis einbezogen wurden. Sie sind auf unserer Internetseite unter www.lambracht-hausvertrieb.de/agb/ einsehbar.

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de