

Attraktive Büro- Gewerberaum in Stühlingen

ca. 136 m² WF

Kaltmiete 1.190€

NK 100€

Warmmiete 1.290€

RZ
RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN

Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH
Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

ja@rzimmobilien.com
+49 172 658 70 43



www.rzimmobilien.com





Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 136 m²
Wohnfläche

1.290€
Warmmiete

3 große
Zimmer

- Renoviert 2022
- Kaltmiete 1.190€
- NK 100€
- Hohe Decken
- 3 Zimmer
- Niedrige Nebenkosten
- Zwei Toiletten M & W
- Außen-Stellplätze
- Separate Küche
- Eigene Private Terrasse 30m²
- Großer besprechungsraum
- Zwei Büro Räume
- Alle Räume mit einander verbunden
- Holzparket Boden
- Große Fensterfront, viel Licht
- Erdgeschoß
- Zentrale Lage
- Bezugsbereit per sofort

Attraktive Büro- Gewerberaum in Stühlingen

Die angebotenen Büroräumlichkeiten befinden sich in attraktiver Lage von Stühlingen und überzeugen durch eine repräsentative sowie funktionale Aufteilung.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss und ist dadurch bequem und barrierearm zugänglich. Direkt vor dem Gebäude stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden einen großen Vorteil darstellt.

Die Bürofläche umfasst drei großzügige, miteinander verbundene Räume, die sich ideal für offene Arbeitskonzepte, Besprechungsbereiche oder kombinierte Nutzungen eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen geräumigen Flur, eine separate Küche sowie eine Toilettenanlage.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der hochwertige Echtholzparkettboden im eleganten Fischgrätenmuster, der den Räumen eine stilvolle und repräsentative Atmosphäre verleiht. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsumgebung. Zusätzlich unterstreichen die hohen Decken das großzügige Raumgefühl.

Abgerundet wird das Angebot durch eine sehr gute Internetanbindung, die optimale Voraussetzungen für modernes und effizientes Arbeiten bietet.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage der idyllischen Kleinstadt Stühlingen im Landkreis Waldshut, unweit der Schweizer Grenze. Sie liegt direkt an der Einfahrt in das sympathische Städtchen und bietet somit eine gut erreichbare sowie zugleich reizvolle Wohnlage. Die naturnahe Umgebung im Wutachtal verbindet ruhiges Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Im Ort sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie Banken und kleinere Fachgeschäfte. Für ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie Fachärzten und Kliniken stehen die nahegelegenen Städte Waldshut-Tiengen und Schaffhausen zur Verfügung.

Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten und einer Grundschule vor Ort; weiterführende Schulen sind in der Umgebung gut erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken im Ort gesichert.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie die nahegelegene Wutachschlucht laden zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Ergänzt wird dies durch eine Auswahl an Restaurants und Cafés im Ort.

Eine gute Verkehrsanbindung ermöglicht sowohl regionale als auch grenzüberschreitende Mobilität. Zudem sorgen traditionelle Veranstaltungen wie die bekannte Stühlinger Fasnacht sowie weitere kulturelle und gesellschaftliche Events für ein lebendiges Gemeindeleben.

Stühlingen → Schaffhausen: ca. 15 km

Stühlingen → Waldshut-Tiengen: ca. 26 km

Stühlingen → Zürich: ca. 57 km



insure





BRYSSINCK & SCHÜTT
VERSICHERUNGEN & FINANZIERUNGEN





SIGNAL IDUNA 





Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Die Angaben und Daten basieren auf Informationen des Auftraggebers oder Dritter und wurden durch eine persönliche Begehung der Immobilie auf Plausibilität geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die gemachten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Haftung für unrichtige oder unvollständige Angaben wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Dies gilt auch für etwaige Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Rechtsverbindlich ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Maklerprovision

Gemäß § 656c BGB wird die Maklerprovision zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Die Provision ist erst mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags fällig und verbindlich.

Datenschutz

Wir versichern, dass Ihre Daten ausschließlich intern genutzt und nicht an Dritte weitergegeben werden. Mit der Übermittlung Ihrer Angaben erklären Sie sich einverstanden, dass diese gespeichert und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden.

Widerrufsbelehrung

Sollten Sie Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein, steht Ihnen bei Abschluss eines Maklervertrags ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in unserer separaten Widerrufsbelehrung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage



Josua Ambühl

+49 172 658 70 43

ja@rzimmobilien.com

Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH

Hauptstraße 2

79793 Wutöschingen

+49 (0) 7746 711 93 90

info@rzimmobilien.com



www.rzimmobilien.com