

St. Georgen im Schwarzwald

# Exklusiv - modern - saniert - Büro- oder Praxisräume in Sankt Georgen

CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr



OBJEKT MIT VERMIETLIZENZ

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 4.000 EUR • PIÈCES: 10

CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22060014.G.VM_EGpr	Office/Professional practice	Cabinet
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Pièces	10	Surface total	ca. 548 m <sup>2</sup>
Salles de bains	4	Modernisation / Rénovation	2020
Année de construction	1972	État de la propriété	Refait à neuf
Place de stationnement	2 x Garage, 65 EUR (Location)	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



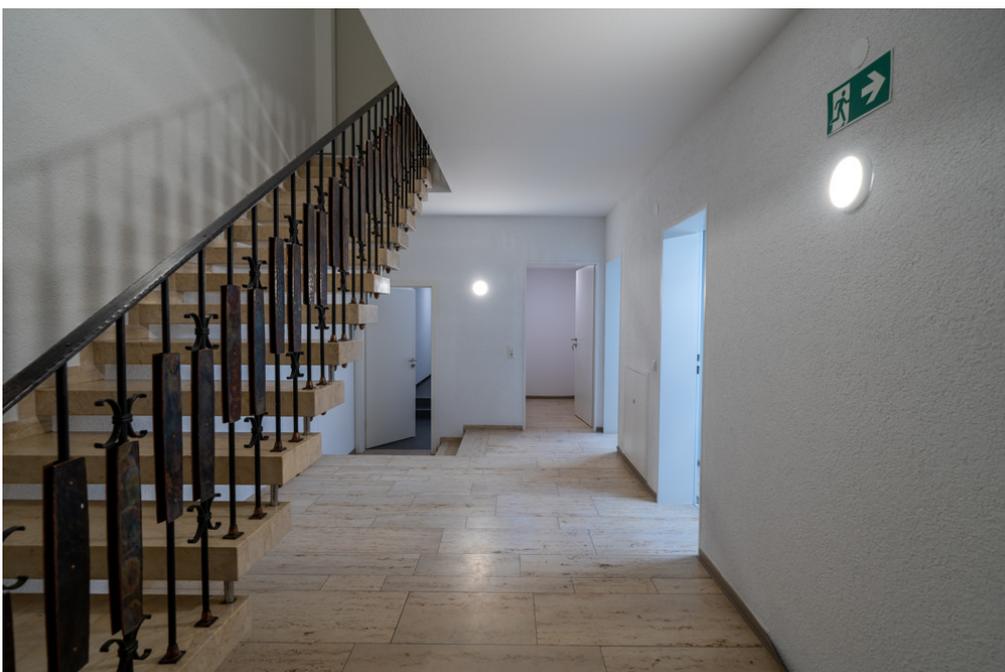
CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



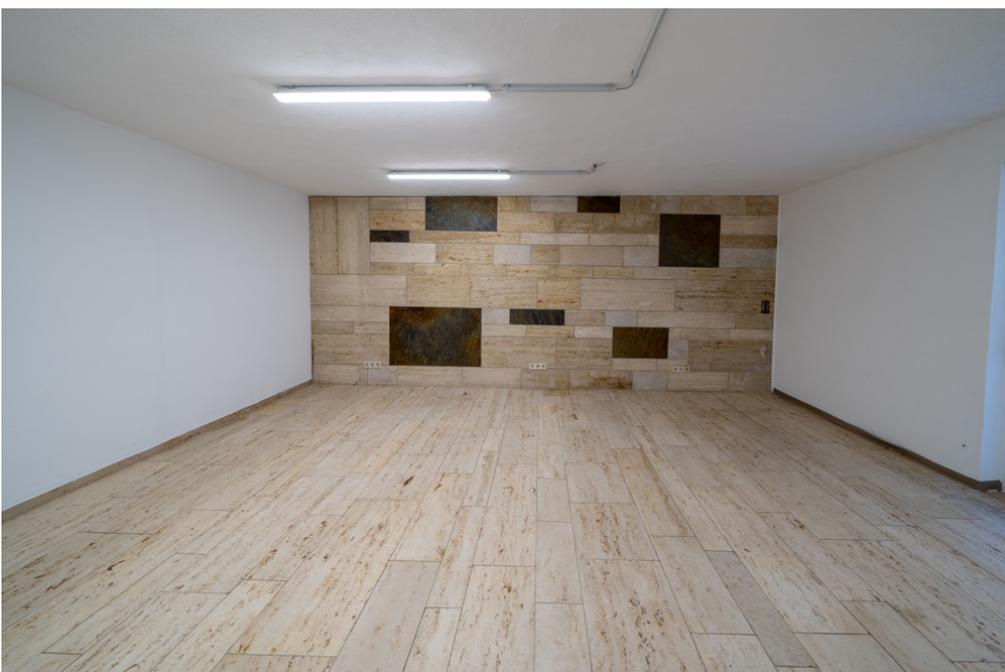
CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



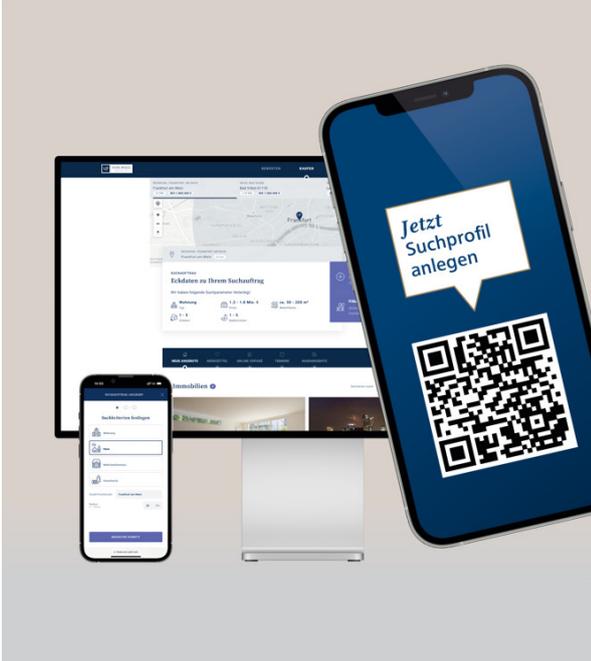
CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Une première impression

Exklusive, sehr moderne und sanierte Einheit für die Verwirklichung Ihrer Büro- oder Praxisräume in Sankt Georgen im Schwarzwald Haben Sie Interesse an top eingerichteten Räumlichkeiten für eine (Gemeinschafts-)praxis? Oder für Ihr großes Büro, eine Kanzlei? Dann präsentieren wir Ihnen gerne dieses Mietangebot am Rupertsberg in St. Georgen. Die Immobilie wurde in den Jahren 2019 – 2020 umfassend saniert und modernisiert. Diese Einheit besticht durch großzügige, lichtdurchflutete Räume und zusätzliche Licht-Design Elemente im Eingangsbereich sowie im offen gestalteten Empfangs- bzw. Aufenthaltsraum. Es ist eine hochwertige Ausstattung geboten und energieeffizientes Heizen (Fußbodenheizung) gegeben. Insgesamt sind ca. 415 m<sup>2</sup> Fläche im Erdgeschoss verfügbar. In den meisten Zimmern wurde ein Waschbecken installiert. Jedes Zimmer hat Tageslicht, 8 von insgesamt 9 Zimmer zusätzlich einen Balkonzugang. Dachflächenfenster schenken auch den Fluren Tageslicht. Über eine Treppe im Flur des Eingangsbereiches, aber auch über einen separaten Hauszugang im Untergeschoss im Osten des Hauses, gelangen Sie in die untere Etage des Hauses. Hier finden Sie ca. 133 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche, verteilt auf Räumlichkeiten wie eine Umkleide mit Bad (ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche), ein Lager- und Aufenthaltsraum (ca. 35 m<sup>2</sup>) sowie Kellerräume. Auch Ihre Fahrzeuge und die der Patienten oder Kunden finden sicher einen Stellplatz, denn hierfür stehen 1 Doppel- und 1 geräumige Einfachgarage parat. Ergänzend können nach Absprache weitere Außenstellplätze angemietet werden. Die Netto-Miete gesamt beträgt monatlich 4.000,-- €. Die Höhe der zahlenden Nebenkosten ist individuell zu vereinbaren. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Beratungs- und Besichtigungstermin mit uns! Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team in Villingen-Schwenningen

CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Détails des commodités

- \* im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses
- \* BJ 1972
- \* 2019/2020 Umbau, Sanierung und Modernisierung
- \* rollstuhlgerecht
- \* hochwertige Ausstattung
- \* neuwertiger Gesamtzustand
- \* massive Bauweise (Hohlblockziegel), neu verputzt
- \* 2-fach verglaste neue Kunststofffenster
- \* elektrische Rollläden
- \* neue, hochwertige Haustüranlage mit Schließanlage und Zahlencode für mehr Sicherheit
- \* zentrale Rufanlage
- \* Heizungserzeuger (BJ 2005), es wurde auf Gas umgestellt
- \* Fußbodenheizung überarbeitet
- \* Dach und Oberlichter energetisch saniert, Flachdach gedämmt und extensiv begrünt
- \* PV-Anlage für Stromerzeugung installiert (Leistung 56 kW)
- \* Stromverteilung / Multimediaverkabelung erneuert
- \* Starkstrom-Anschluss vorhanden (Waschraum UG)
- \* Sanitäreinrichtungen komplett erneuert
- \* hochwertiger, strapazierfähiger Vinylboden
- \* sehr große Dachterrasse / Balkon
- \* 1 Doppelgarage sowie eine geräumige Einzelgarage gehören zu dieser Einheit
- \* 8 weitere Außen-Stellplätze nach Absprache zur Verfügung
- \* sofort bezugsfrei

Auf Anfrage senden wir Ihnen das Exposé und berichten Ihnen gerne mehr über dieses besondere Immobilienangebot.

**CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Tout sur l'emplacement

St. Georgen im Schwarzwald liegt im südlichen Schwarzwald in Baden-Württemberg. Der Ursprung der Stadt geht auf ein Benediktinerkloster zurück. Die Stadt ist nach Villingen-Schwenningen, Donaueschingen und Bad Dürkheim die viertgrößte Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis und gilt mit seinen rund 13.000 Einwohnern als wichtiger Wirtschaftsstandort und Erholungsort. Bis in das Oberzentrum Villingen-Schwenningen, Stadtteil Villingen, sind es nur knappe 15 Minuten mit dem Auto. Zudem verfügt St. Georgen dank der Autobahn A 81, der Bundesstraße B 33 und der Schwarzwaldbahn über eine gute straßen- und schienenseitige Anbindung nach Stuttgart, Straßburg (F), Offenburg, Freiburg im Breisgau, Karlsruhe sowie in die Bodenseeregion (Singen, Konstanz) und die Schweiz. Das Gebäude befindet sich im Gebiet Rupertsberg und ist gut zu erreichen.

CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 22060014.G.VM\_EGpr - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12 Villingen-Schwenningen  
E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)