



**Volksbank Trossingen**

Verlässlich | Kompetent | Persönlich

## Helle und großzügige Gewerberäume in Trossingen zu vermieten

Objekt-Nr.: V2022-2

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.





# Immobilien-Steckbrief

## Angaben zum Objekt

Objektart:	Büro- und Praxisräume
Objektadresse:	Bahnhofstr. 9 in 78647 Trossingen
Baujahr:	1898 / Sanierung 2022
Energieträger:	Gas-Zentralheizung
Gewerbefläche:	ca. 173,48 m <sup>2</sup>
Räume:	Es stehen insgesamt neun Räume zur freien Nutzung zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit, die gesamte Einheit anzumieten. Eine Anmietung einzelner Räume ist auch möglich.
Parkmöglichkeiten:	am Haus vorhanden
Energieausweis:	Verbrauchsausweis vom 20.09.2018 vorhanden

## Miete

Monatliche Kaltmiete:	1.300,00 € (für die gesamte Einheit) zzgl. 19 % Mehrwertsteuer
-----------------------	---

*Tolle Möglichkeit für Existenzgründer, bestehende Unternehmen oder aber auch für Privatpersonen, welche einen ruhigen Homeoffice-Arbeitsplatz benötigen!*





## Objektbeschreibung

Das ehemalige Bahnhofsgebäude wurde vom gemeinnützigen Verein „Lebenshaus ökumenische Gemeinschaft für soziale Integration e.V.“ im Jahre 2019 erworben. Der Verein unterhält seit 1992 den Wirtschaftsbetrieb „Nudelhaus“. Neben der Nudelproduktion in der unteren Etage soll das Bahnhofsgebäude wieder frisch belebt werden. Das bietet Ihnen die einmalige Möglichkeit Büroräume oder dergleichen im Dachgeschoss anzumieten. Ihre Kunden werden es lieben Sie in diesen zentral gelegenen Räumen besuchen zu dürfen. Sollte an den zur Vermietung stehenden Räumen auch soziale Einrichtungen Interesse haben, käme dies der Philosophie des Lebenshauses sehr entgegen und würden das Nutzungskonzept komplettieren.

Auf einer Fläche von insgesamt circa 173,48 m<sup>2</sup> lassen sich hier Ihre verschiedensten Wünsche und Vorhaben realisieren.

Die sehr gute Lage kann als hoher Attraktivitätsfaktor mit Kundenkontakt angesehen werden, da trotz Innenstadtlage ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Firmengelände zur Verfügung stehen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin!  
Wir freuen uns auf Sie!





## Der Vermieter stellt sich vor...

Der Verein Lebenshaus ökumenische Gemeinschaft für soziale Integration e.V. wurde im Jahre 1985 gegründet. Große und Kleine, Gesunde und Kranke, Junge und Alte sollen einen Platz auf Zeit in einer familienähnlichen Gemeinschaft finden. Dort leben sie entsprechend ihren Bedürfnissen und lernen, mit ihren Schwierigkeiten umzugehen, aber auch ihre Möglichkeiten und Perspektiven zu entdecken. Die Erfahrung im Lebenshaus hat sehr schnell gezeigt, dass es für Menschen mit psychischen und sozialen Schwierigkeiten schwierig ist, in der heutigen Leistungsgesellschaft einen Arbeitsplatz zu finden und zu halten.

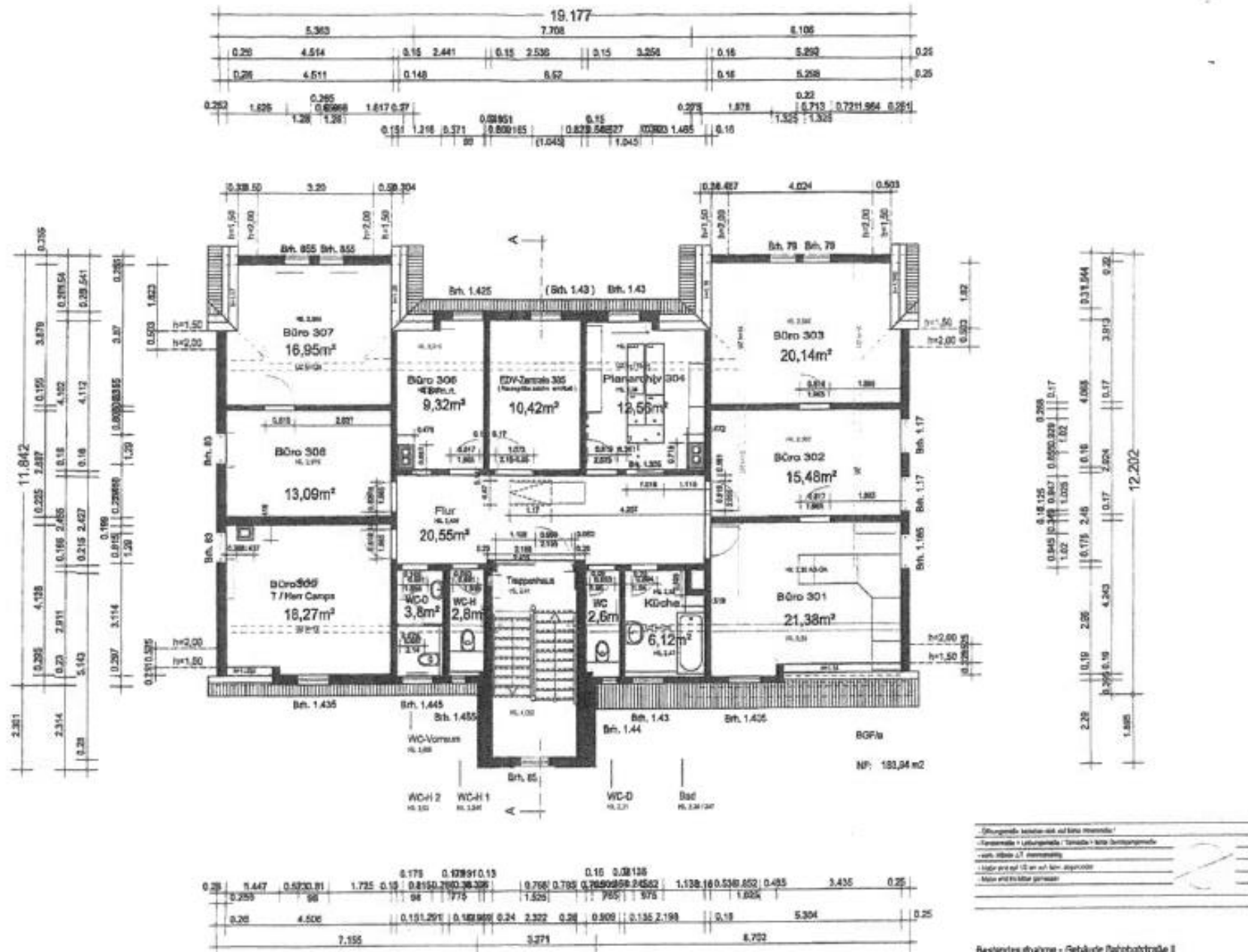
Daraus entstand der Wunsch, eine eigene Beschäftigungsmöglichkeit zu schaffen, in der auf die Fähigkeiten und Bedürfnisse der Mitarbeiter Rücksicht genommen werden kann. Zu diesem Zweck entstand 1992 das Nudelhaus, ein Wirtschaftsbetrieb des Vereins.

Zu Beginn konnten zwei Mitbewohner des Lebenshauses beschäftigt werden, inzwischen hat sich die Anzahl der Mitarbeiter auf achtundzwanzig erhöht. So wird täglich eine große Auswahl an traditionellen, innovativen und mediterranen Feinkostartikeln produziert.





# Grundriss / Raumaufteilung





## Lage

### Gebietslage

Das Anwesen liegt in Trossingen, der zweitgrößten Stadt im Landkreis Tuttlingen. Heute zählt die "Musikstadt" Trossingen mit ihrem Stadtteil Schura, kultureller Mittelpunkt der Region, ca. 16.455 Einwohner (davon in Trossingen ca. 14.751). Am Ort sind einige mittelständische Unternehmen im Maschinen- und Werkzeugbau, Holz- und Papiergewerbe ansässig. Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg hat die höchste Industriedichte in Baden-Württemberg.

### Infrastruktur

Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Zentrum von Trossingen anzutreffen. Alle erforderlichen Schulformen sind vor Ort. Ärztliche- und medizinische Versorgung gilt als gut und ausreichend.

### Verkehrslage

Die Stadt Trossingen liegt an der L 429 u. L 433. Die Bundesautobahn A 81 (Anschlussstelle Villingen-Schwenningen AS 35 und Tuningen AS 36) bietet Anbindung an das nationale und europäische Fernstraßennetz. Die Anbindung an das Busverkehrsnetz ist in unmittelbarer Nähe gegeben.





**Volksbank Trossingen**

Verlässlich | Kompetent | Persönlich

Objekt-Nr.: V2022-2

**Weitere Informationen:**

**Besichtigungen:**

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Im Interesse des Vermieters, bitten wir jedoch um vorherige Abstimmung mit uns.

**Haftung:**

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt aufgrund der Angaben des Vermieters zusammengestellt. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen ausschließlich vom Vermieter und wurden von der Volksbank Trossingen nur im Hinblick auf offensichtliche Unrichtigkeit überprüft. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Volksbank Trossingen, ihrer gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen oder ein gesetzlich zwingend vorgeschriebener verschuldensunabhängiger Haftungstatbestand oder eine Garantie der Volksbank Trossingen vorliegt; dies gilt auch im Falle einer Verletzung von Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Kontaktieren Sie uns!

**Gerne stehen wir für weitere Fragen zur Verfügung!**

Volksbank Trossingen eG

Hauptstr. 2

78647 Trossingen

Ansprechpartner:

Nicole Messner

07425 225-32

[nicole.messner@volksbank-trossingen.de](mailto:nicole.messner@volksbank-trossingen.de)

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.