


Beispielbild / Demo-Objekt


Photo by NeONBRAND / Unsplash (<https://unsplash.com/@neonbrand>)

## Günstiges Café mit exklusiver Außengestaltung

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> Ext-5  
Objektnummer

 1973  
Baujahr

 1.800 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche

 15  
Zimmer

## Die Immobilie

Das im Jahr 2005 fertiggestellte Gebäude verfügt über zwei volle Geschosse. Über den hellen Eingangsbereich im Erdgeschoss erreichen Sie ein angrenzendes Büro mit Rundumverglasung sowie Toilette und Technikraum. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres, großzügiges Büro mit direkter Durchgangsmöglichkeit in die angrenzende Lagerhalle.

Die Büroräume liegen in einem 1980 erbauten Gebäudekomplex und erstrecken sich über einen angebauten separaten Trakt. Bei gemeinsamer Nutzung durch mehrere Unternehmen können die Büroflächen in drei Einheiten aufgeteilt werden.

Das Café befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Im Zuge von kontinuierlichen Renovierungen und Umbauten wurde das Objekt in den letzten Jahren immer wieder an die Ansprüche der jeweiligen Eigentümer angepasst und so aufgewertet und modernisiert.

## Flächen

Gesamtfläche	<b>1.800 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>15</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1973</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Erschließung	<b>ortsüblich erschlossen</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

Das Gebäude verfügt u. a. über Fußbodenheizung, Klimaanlage, Außenbeschattung der Fensterflächen, LED-Beleuchtung sowie IT-Verkabelung in allen Büros.

Verputzte Räume mit hochwertigen Bodenbelägen (Steinzeug, Linoleum), ein Alarmsystem mit Kameras und eine Photovoltaikanlage gehören hier ebenfalls zum Standard.

Das Café ist mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet. Elektrische Fenstergitter und Außenjalousien lassen sich für das komplette Objekt zentral steuern. Alle Frontfenster sind doppelt und dreifach verglast. Im Innenraum wurden von einem Tischlermeister eigens angefertigte Ziehrollos (Leporellos aus Holz zur Raumverdunklung) installiert.

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas, Alternativ, Erdwärme</b>
Sicherheitstechnik	<b>Alarmanlage</b>

✓ barrierefrei

✓ Gäste-WC

✓ Kabelkanäle

✓ Klimaanlage

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet von Sommershausen, das über einen eigenen Autobahnanschluss verfügt.

Der im Norden von Sommershausen gelegene Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige Lage im Grünen aus, dennoch sind die Hotspots von Sommershausen schnell via ÖPNV zu erreichen. Familien mit Kindern finden hier ein ruhiges und verkehrsarmes Wohnviertel - vorwiegend mit Einzelbebauung - vor. Sämtliche Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten usw. ist fußläufig oder in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Auch die unmittelbare Umgebung ist sehr grün, alle Straßen und Wege sind in sehr guten Zustand.

Distanz zum Flughafen	<b>180,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>15,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>9,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>428.000 €</b>
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	<b>ja</b>
Courtage	<b>3 % zzgl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.03.2024</b>
Endenergiebedarf	<b>104 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Elektro</b>
Stromverbrauchskennwert	<b>42 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>63 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>

## Impressionen



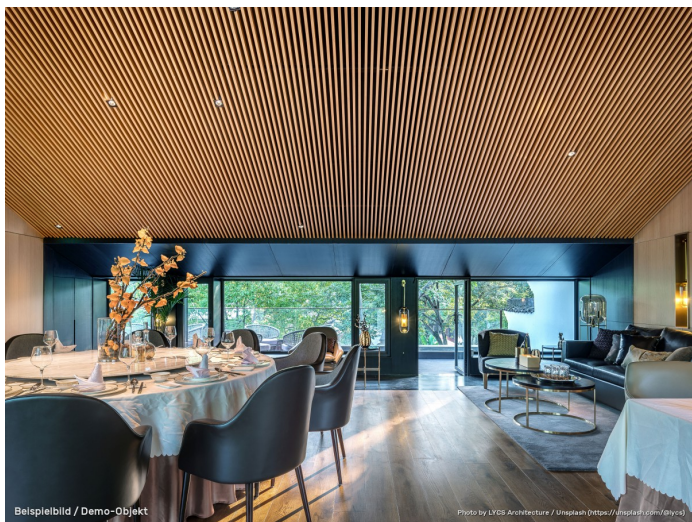
Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by NEONBRAND / Unsplash (<https://unsplash.com/@neonbrand>)



Beispielbild / Demo-Objekt

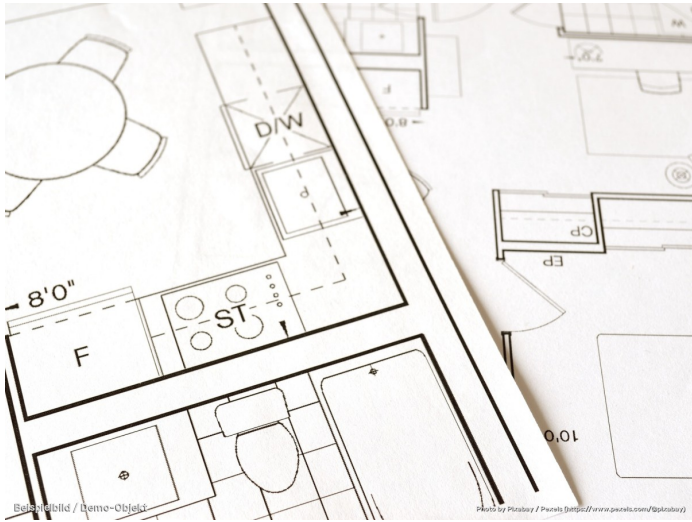
Photo by NEONBRAND / Unsplash (<https://unsplash.com/@neonbrand>)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by LYCS Architecture / Unsplash (<https://unsplash.com/@lycs>)

## Grundrisse



## Kontakt

Dieter Demo

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**  
Telefon **+49 9999 1234568**  
Mobil **+49 12345 987654321**  
Fax **+49 9999 1234569**

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**  
Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**