




Beispielbild / Demo-Objekt

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


## Industriecharme und Moderne kombiniert: Werkstatt in Top-Lage!

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> Ext-1


Objektnummer

 2009

Baujahr

 2.400 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche

 15

Zimmer

## Die Immobilie

Die große Rohbaufläche wurde in 2018 erstellt und befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses. Büro oder Praxis: Hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten! Der derzeitige Rohbauzustand lässt viel Planungsspielraum zu, so dass hier sämtliche Räume flexibel nach Ihren individuellen Wünschen und Anforderungen gestaltbar sind.

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.

Über eine Treppe gelangen Sie in die großzügige Empfangshalle, hier ist bei Nutzung durch mehrere Firmen ein gemeinsamer Empfangsbereich realisierbar. Von der Halle aus führen Gänge in die unterschiedlichen Büros und Teeküchen.

## Flächen

Gesamtfläche	<b>2.400 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>15</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2009</b>
Zustand	<b>modernisiert</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.

Die Werkstatt 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>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas, Blockheizkraftwerk, Warmwasser-Elektroheizung</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Linoleum</b>
Sicherheitstechnik	<b>Polizeiruf</b>

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in Neuseeberg in zentraler Lage in einem Gewerbemischgebiet. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz (drei Fahrminuten zur A123) sind umliegende Städte und Standorte schnell zu erreichen.

Neuseeberg besticht durch seine wunderbare Lage und eine hervorragende Infrastruktur. Der Ort ist über die Bahnlinie Garmisch-Flensburg und die Bundesstraße 123 sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Distanz zum Flughafen	<b>150,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>13,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>9,0 km</b>

## Preise

Nettokaltmiete	<b>4.200 €</b>
Kaltmiete	<b>9.480 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>5.280 €</b>
monatl. Heizkosten	<b>2.640 €</b>
Warmmiete	<b>12.120 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>ja</b>
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	<b>ja</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.03.2024</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>212 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Warmwasser-Elektroheizung</b>
Stromverbrauchskennwert	<b>85 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>128 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>G</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>

## Impressionen



**Industriecharme und Moderne kombiniert: Werkstatt in Top-Lage!**



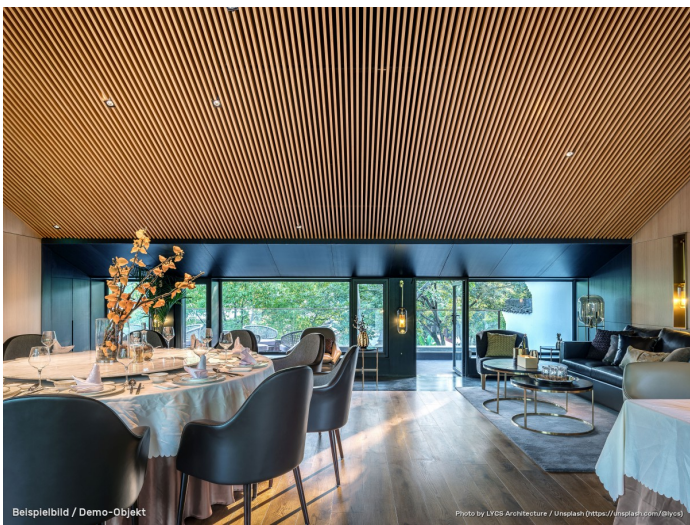
Beispielbild / Demo-Objekt

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



Beispielbild / Demo-Objekt

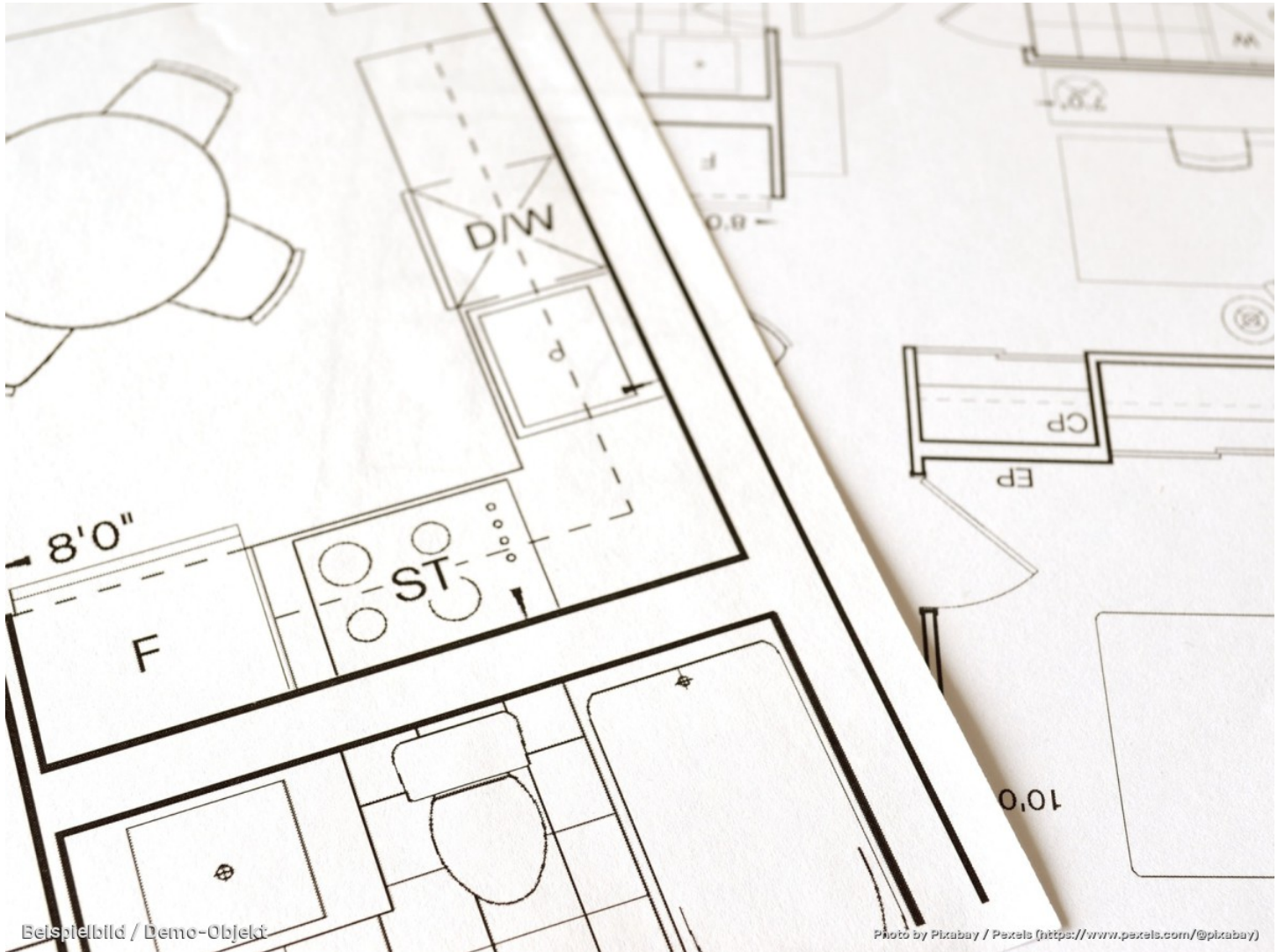
Photo by LYCS Architecture / Unsplash (https://unsplash.com/@lycs)



Beispielbild / Demo-Objekt

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

## Grundrisse



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Pixabay / Pexels (<https://www.pexels.com/@pixabay>)

## Kontakt

Dieter Demo

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**

Telefon **+49 9999 1234568**

Mobil **+49 12345 987654321**

Fax **+49 9999 1234569**

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**

Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**