



Beispielbild / Demo-Objekt


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

Lichtdurchflutete Werkstatt vor den Toren von Neutrantendorf

¹⁰⁰₀₄ Ext-6
Objektnummer

 1975
Baujahr

 3.000 m²
Gesamtfläche

 11
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.

Die Werkstatt 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	3.000 m²
Zimmer insgesamt	11

Zustand & Erschließung

Baujahr	1975
Zustand	modernisiert
Erschließung	vollerschlossen

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

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	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuernng	Öl, Gas
Bodenbelag	Estrich, Linoleum
Sicherheitstechnik	Alarmanlage
✓ barrierefrei	✓ Klimaanlage

Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in Neustrantendorf 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.

Der Ort Neustrantendorf bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Infrastruktur: Ärzte, Schulen, Kindergärten und viele weitere Dienstleister sind fußläufig zu erreichen.

Distanz zum Flughafen	110,0 km
Distanz zur Autobahn	7,0 km
Distanz zum Zentrum	7,0 km

Preise

Kaufpreis	961.000 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Courtage	3 % zzgl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	01.03.2024
Endenergiebedarf	57 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Erdwärme
Stromverbrauchskennwert	23 kWh/(m²*a)
Heizenergieverbrauchskennwert	35 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	B
Energieausweis-Ausstellungsdatum	14.03.2019
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

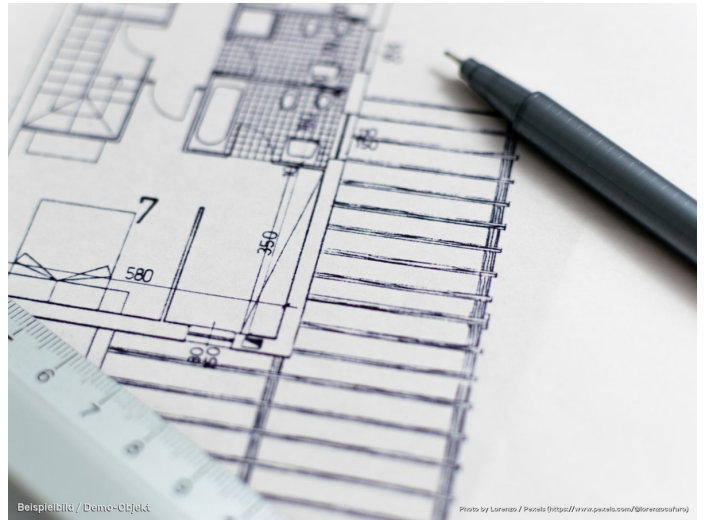
Impressionen



Lichtdurchflutete Werkstatt vor den Toren von Neustrantendorf



Grundrisse



Kontakt

Bettina Beispiel

E-Mail **bettina.beispiel@immonex.one**
Telefon **+49 9999 12345610**
Mobil **+49 12345 987654322**
Fax **+49 9999 1234569**

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

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