




Beispielbild / Demo-Objekt


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

## Lichtdurchflutete Werkstatt vor den Toren von Neutrantendorf

<sup>100</sup><sub>04</sub> Ext-6  
Objektnummer

 1975  
Baujahr

 3.000 m<sup>2</sup>  
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	<b>3.000 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>11</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1975</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Erschließung	<b>vollerschlossen</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, Fußbodenheizung</b>
Befeuernng	<b>Öl, Gas</b>
Bodenbelag	<b>Estrich, Linoleum</b>
Sicherheitstechnik	<b>Alarmanlage</b>
✓ 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	<b>110,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>7,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>7,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>961.000 €</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>57 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Erdwärme</b>
Stromverbrauchskennwert	<b>23 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>35 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>B</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>

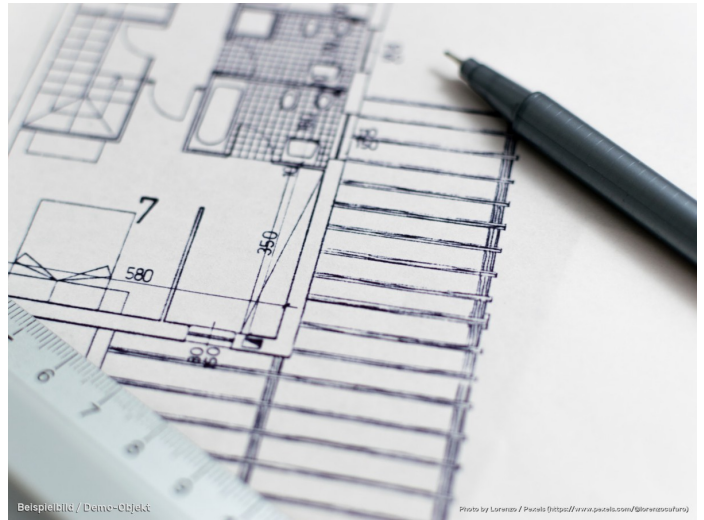
## Impressionen



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**