



Beispielbild / Demo-Objekt

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

Schnäppchenjäger aufgepasst! Günstiges Lager mit exklusiver Außengestaltung

100
1010
04 Ext-3

Objektnummer

2004

Baujahr

2.900 m²

Gesamtfläche

3

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	2.900 m²
Zimmer insgesamt	3
Stellplatzart	Carport

Zustand & Erschließung

Baujahr	2004
Zustand	gepflegt

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.

Das Lager 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.

Befeuernng

Öl, Elektro, Alternativ

✓ barrierefrei

✓ Gäste-WC

✓ Klimaanlage

Lage & Infrastruktur

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

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

Distanz zum Flughafen

160,0 km

Distanz zur Autobahn

13,0 km

Distanz zum Zentrum

8,0 km

Preise

Nettokaltmiete	2.800 €
Kaltmiete	9.180 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	6.380 €
monatl. Heizkosten	3.190 €
Warmmiete	12.370 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	ja
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	01.03.2024
Energieverbrauchskennwert	112 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Primärenergieträger	Blockheizkraftwerk
Stromverbrauchskennwert	45 kWh/(m²*a)
Heizenergieverbrauchskennwert	68 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis-Ausstellungsdatum	14.03.2019
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Impressionen



Grundrisse



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**