




Beispielbild / Demo-Objekt


Photo by Sebastian Pichler / Unsplash (https://unsplash.com/@pichler_sebastian)

Top-Angebot! Lagerflächen in Top-Lage!

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
⁰⁴ Ext-8
Objektnummer

 1990
Baujahr

 1.900 m²
Gesamtfläche

 8
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	1.900 m²
Zimmer insgesamt	8
Stellplatzart	Freiplatz

Zustand & Erschließung

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt
Erschließung	ortsüblich erschlossen

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 Immobilie kann mit diversen gestalterischen Highlights aufwarten: Beispielhaft sind zu nennen sind hier ein durchdachtes Farbkonzept nach Designvorlagen, moderne Holztreppe, hellgrauer Sichtbeton im Industrial Style mit Fußbodenheizung sowie die von einem Bootsbauer individuell angefertigte Holzvertäfelung von Wand und Türen - alles genau abgestimmt auf die hell lasierte Holzbalkendecke.

Heizungsart	Zentralheizung, Fernheizung
Befuerung	Elektro, Warmwasser-Elektroheizung, Pellets
Bodenbelag	Linoleum
Sicherheitstechnik	Kamera

✓ DV-Verkabelung

✓ Gäste-WC

✓ Klimaanlage

✓ rollstuhlgerecht

Lage & Infrastruktur

Die Lagerflächen befindet sich in einer beliebten Lage des Zentrums von Niederaugesheim. Hier verbindet sich ein kreatives und repräsentatives Arbeitsumfeld mit moderner Architektur und optimaler Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie die Innenstadt sind fußläufig zu erreichen.

Der im Norden von Niederaugesheim gelegene Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige Lage im Grünen aus, dennoch sind die Hotspots von Niederaugesheim 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	90,0 km
Distanz zur Autobahn	10,0 km
Distanz zum Zentrum	6,0 km

Preise

Kaufpreis	375.000 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Courtage	3 % zzgl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	01.03.2024
Endenergiebedarf	84 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Alternativ
Stromverbrauchskennwert	34 kWh/(m²*a)
Heizenergieverbrauchskennwert	51 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis- Ausstellungsdatum	14.03.2019
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Impressionen

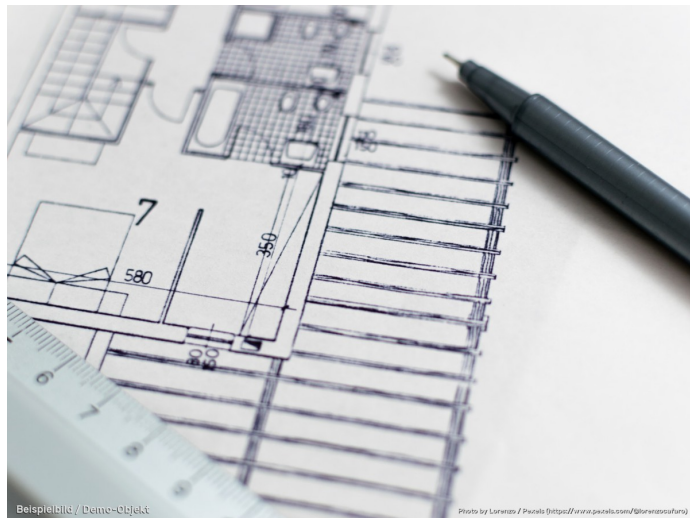




Beispielbild / Demo-Objekt

Photos by LFCS architecture / info@lfcs.com / www.lfcs.com

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**