

NEUBAU | MAKA BÜROKOMPLEX 1.0 | Büro-Nr. 2 | ca. 250/300 m² | Bezug Anfang 2024



Objekt: AHK-133 1. OG rechts | 55543 Bad Kreuznach

Objekttyp	Bürofläche	wesentlicher	Luft/Wasser
Gesamtfläche	ca. 300 m ²	Energieträger	Wärmepumpe
Anzahl Zimmer	7	Endenergiebedarf	84,3 kWh/(m ² *a)
Bürofläche	ca. 248 m ²	(Wärme)	
Nebenfläche	ca. 52 m ²	Außen-Provision	keine Provision
Gewerbefläche	ca. 300 m ²	Netto Kaltmiete	4.020,00 €
Baujahr	2024	Nebenkosten	996,00 €
Zustand	Erstbezug	Kaution	3-Monatskaltmieten
Energieausweis	Bedarfsausweis	Stellplatzmiete	50,00 €
Baujahr lt.	2023	Umsatzsteuer	19 %
Energieausweis			

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Beschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss in einem repräsentative Gebäude mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 2.100 m² und wird aktuell gebaut.

Es wird nachfolgend die Bürofläche im 1. OG rechts (Büro Nr. 2) vorgestellt.

Kurz beschrieben:

INNOVATIV + IMPOSANT + PRAKTISCH

MODERN + ENERGIESPAREND

HELL + FREUNDLICH

Bürofläche: 248 m²

Nebenflächen: 52 m²

Gesamtfläche: 300 m²

Raumhöhe: 3,10 m

Der Zugang ist barrierefrei.

Die Fläche kann als Großraumbüro, als einzelne Büroräume oder Verkaufs- bzw. Einzelhandelsfläche gestaltet werden.

Ihre Vorteile..

- + eindrucksvolle Räumlichkeiten in Kombination mit sehr guter Lage
- + Barrierefreiheit
- + ansprechende Architektur
- + AUSREICHEND STELLPLÄTZE
- + moderne Fassade
- + 3-fach-Verglasung
- + helle Räume durch bodentiefe Fenster
- + Verschattung
- + natürliche Belüftung
- + moderne Netzwerktechnik
- + in tollem Ambiete Synergien entfalten

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Standort: Zentrale Lage im neu erschlossenen Gewerbegebiet im Osten zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube. Die Erreichbarkeit über die nahegelegene B41 ist sehr gut.

Das Gewerbegebäude bietet insgesamt 81 Pkw-Außenstellplätzen und einige Tiefgaragenstellplätze für Ihre Kunden und Mitarbeiter. Stellplätze können gegen Aufpreis angemietet werden.

Zu der hier angebotenen Bürofläche (1. OG rechts) inkl. Nebenräume und Keller von insg. ca. 300 m², können bis zu 10 Stellplätze angemietet werden. Bei einem größeren Bedarf bitte Rücksprache halten.

Einzugstermin: Frühjahr 2024

Auch wenn bis zur Baufertigstellung noch Zeit ist, melden Sie sich bitte jetzt schon, wenn Sie Interesse haben, um noch kleinere bauliche Veränderungen vornehmen zu können.

Sie benötigen noch mehr Fläche? Sehr gerne erhalten Sie auf Anfrage detaillierte Informationen zu den weiteren Mietflächen und Grundrissen.

Lage

Ideale Anbindung zur Bundesstraße, um schnell zur Autobahn zu kommen, attraktive Standortmerkmale und das Potenzial der Zukunft.

Sehr zentral und doch schnell erreichbar!

Das Gewerbegebiet liegt am Rande der Stadt Bad Kreuznach im neuen Gewerbegebiet Ost und ist daher leicht durch Zubringerstraßen auch von außerhalb gelegenen Städten und Dörfern aus erreichbar.

Super Infrastruktur! Tankstelle, Einkaufsmöglichkeiten durch Einzel- und Großhändler, Versicherungen, Fitnessstudios, Kanzleien, Restaurants usw. in der Nähe.

Direkt an den Weinbergen gelegen mit Wegen ins Grüne. Ausblick über rückwärtige Fenster ins Grüne.

Weiteres...

- + Tolle Infrastruktur
- + Bad Kreuznach ist eine Kurstadt mit ca. 53.000 Einwohnern

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



- + im Herzen der Rhein-Nahe-Region
- + dichtes Netz an Stadtbussen
- + schnelle Anbindung an die A60, A61, B41, B48, B428
- + gute Bahnanbindung ab Hauptbahnhof Bad Kreuznach
- + gute Erreichbarkeit der Flughäfen Frankfurt a.M. und Frankfurt-Hahn

Ausstattung Beschreibung

INNOVATIV + PRAKTISCH

MODERN + ENERGIESPAREND

HELL + FREUNDLICH

Merkmale der Bürofläche Nr. 2 - 1. OG rechts:

- + bodentiefe Fenster
- + 6 Büroräume
- + 1 Meetingraum mit Anschlüssen für Einbauküche
- + 1 Mitarbeiter-Teeküche
- + 1 Abstellraum
- + 1 großzügiges Damen WC
- + 1 großzügiges Herren-WC
- + 3 Flure
- Kellraum und

AUFZUG vorhanden.

Raumhöhe: ca. 3,10 m

- + ausreichend Stellplätze
- + Fahrradstellplätze vorhanden

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Fenster: Kunststofffenster mit 3-Fach Verglasung, bodentief. Farbe innen: Weiß, Farbe außen: Anthrazit/(schwarz)

elektrische Rollläden (Farbgebung: anthrazit-schwarz)

Böden: Sämtliche Räume innerhalb der Büros, mit Ausnahme der WCs, erhalten PVC-Planken-Belag oder Vinyl mit Holz-Dekor- und Sockelleisten oder nach Absprache einen Nadelfilzboden.

Innentüren: Ausstattung mit eckigen Kanten beim Türblatt und bombierter Zarge. WC-Türen erhalten WC-Beschläge, passend zu den Normbeschlägen.

Büroeingangstür: Mit modernen und zeitlosen Modellen werden die aktuellen Trends im Türenbau aufgegriffen. In punkto Sicherheit erhält der Kunde Mehrfachverriegelung und diverse Zutrittslösungen.

Türen im Keller: Die Türen im KG werden entsprechend den Brandschutzanforderungen gemäß LBO als Stahltüren mit Stahlzargen, Eck- oder Umfassungszargen einzubauen, Tür-Höhe 1,98 m. (Höhe des Türblattes)

Zargen und Türblatt in den Farben Weiß oder Lichtgrau. Wird noch festgelegt.

Klingel- und Gegensprechanlage außen: Klingel-Gegensprechanlage wird in der Briefkastenanlage vorgesehen. Im Bereich der Büroeingangstüren wird eine Briefkastenanlage für alle Büros im Außenbereich eingebaut.

Schließanlage: Das Gebäude wird mit einer Zentralschließanlage ausgestattet. Mit Zentralschließ-Anlage öffnet man Räumlichkeiten wie: Büroeingang, Kellerraum, Garage, sowie die allgemeinen Räume nach Zugangsberechtigung.

Heizung: Wärmepumpen / Fußbodenheizung

Flachdach mit extensiver Dachbegrünung.

Außenanstrich: Mineralischer Putz



Sonstige Angaben

Mietpreise im Überblick vom Büro Nr. 2 (1.OG rechts):

Mtl. Kaltmiete 4.020,37 €

plus mtl. Nebenkostenvorauszahlung 996,00 €

plus mtl. Miete pro Außenstellplatz 50,00 €

plus einmalig Kautions von 3-Monatskaltmieten (auch in Form von Bankbürgschaft möglich)

Alle genannten Preise verstehen sich zzgl. 19 % MwSt.

Gerne beantworten wir weitere Fragen!

Bitte stellen Sie uns eine Anfrage oder rufen uns gleich an.

Tel. 0671 - 79 61 79 00

Mail: info@immohahn.de

www.immohahn.de

Sehr gerne erhalten Sie auf Anfrage detaillierte Informationen zu den gesamten Mietflächen und Grundrissen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. vom Vermieter übermittelt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Bei den gezeigten Bildern handelt es sich nur um Beispielbilder. Diese entsprechen nicht der vorgegebenen Einrichtung. Vermietet wird ohne Möblierung und als Standard mit weißen Wänden. Abweichungen können gerne in Rücksprache mit den Vermieter vorgenommen werden.

Annette Hahn Immobilien e. K.

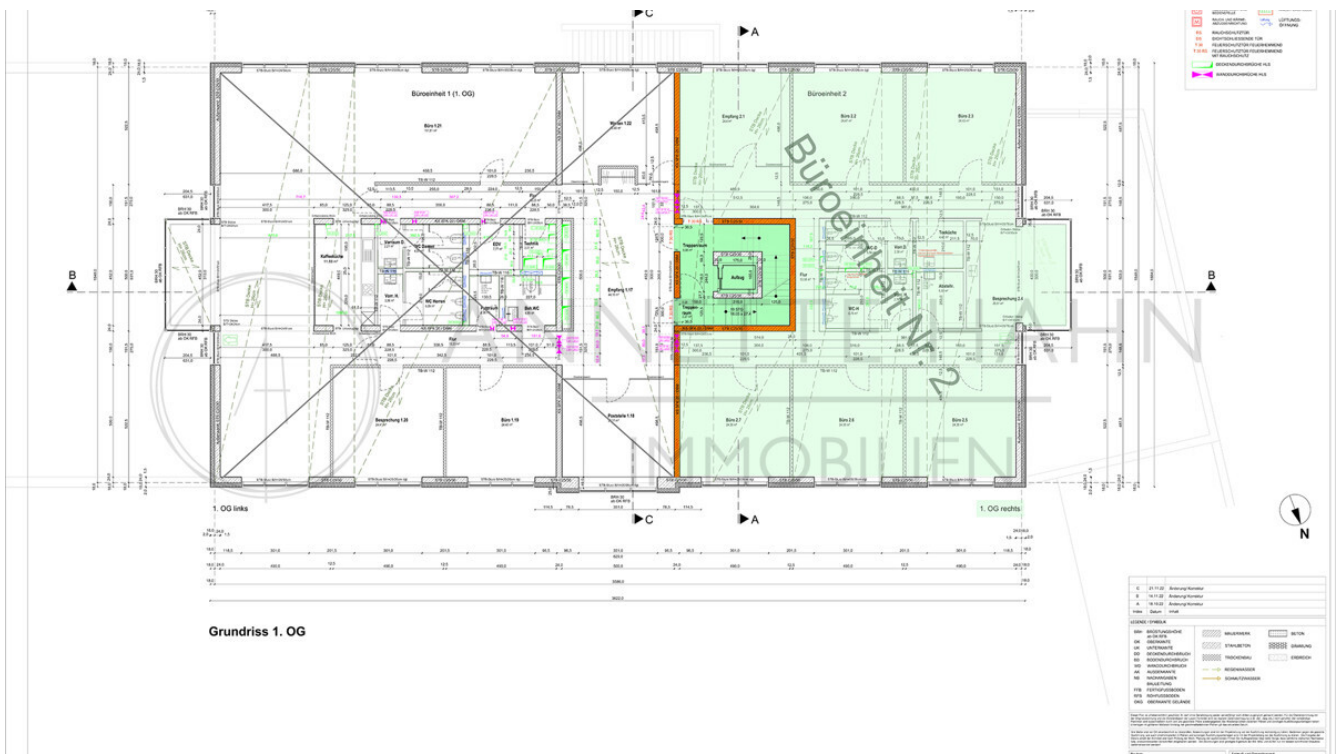
Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Außen rückseitig



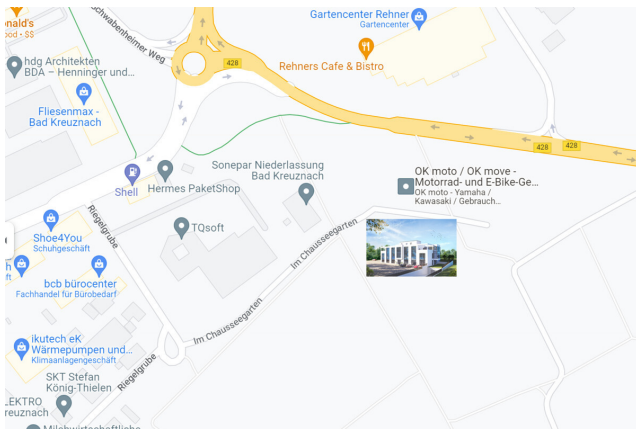
221121_MAKA_Grundriss 1 OG rechts



MAKÄ Lageplan - Stellplätze



Beispielbild



Laga Exposé MAKA



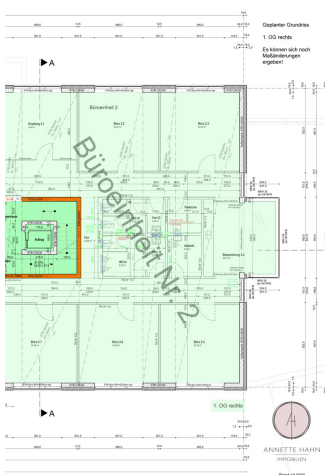
Business



Beispielbild



MAKA Frontansicht kl



1. OG rechts

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Annette Hahn-Kanzler

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17

55543 Bad Kreuznach

Telefon: 067179617900

E-Mail: direktkontakt@immohahn.de

Web: immohahn.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de