

NEUBAU-ENERGIESPARHAUS

| ca. 277 m²/328 m² | Stellplätze u Terrasse |
EG rechts | Bezug Juni 2024



Objekt: AHK-144_ EG rechts_T | 55543 Bad Kreuznach

Objektyp	Bürofläche	Energieausweis gültig	01.03.2033
Gesamtfläche	ca. 328 m ²	bis	
Bürofläche	ca. 277 m ²	Baujahr lt.	2024
Nebenfläche	ca. 91 m ²	Energieausweis	
Baujahr	2023	wesentlicher	Luft/Wasser
Zustand	Erstbezug	Energieträger	Wärmepumpe
Energieausweis	Bedarfsausweis	Außen-Provision	keine Provision
Endenergiebedarf	84,3 kWh/(m ² a)		

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Kaution	3-Monatskaltmieten	Umsatzsteuer	19 %
Stellplatzanzahl	20		



Beschreibung

Die Gewerbefläche, MAKA BÜROKOMPLEX 1.0, befindet sich im Erdgeschoss in einem repräsentativen Gebäude mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 2.100 m² und wird aktuell gebaut.

Es werden nachfolgend die Erdgeschossfläche im rechten Teil (Büro-/Verkaufsfächen-Nr. 3) vorgestellt.

MODERN + ENERGIESPAREND

INNOVATIV + IMPOSANT + PRAKTISCH

HELL + FREUNDLICH

PROVISIONSFREI!

Das imposante Erdgeschoss besticht mit offener moderner Bauweise, hellen und hohen Räumen.

Flächenangaben Erdgeschoss rechts:

Büro- oder Verkaufsfläche: ca. 255 m²

Nebenflächen: ca. 91 m²

Gesamtfläche: ca. 328 m²

Raumhöhe: ca. 3,10 m

Der Zugang ist barrierefrei.

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

Ihre Vorteile...

- + eindrucksvolle Räumlichkeiten in Kombination mit sehr guter Lage
- + energiesparend
- + Barrierefreiheit
- + AUSREICHENDE STELLPLÄTZE VORHANDEN
- + ansprechende Architektur
- + moderne Fassade
- + 3-fach-Verglasung, bodentiefe Fenster
- + helle Räume durch bodentiefe Fenster
- + Verschattung

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



- + modernes natürliches Belüftungssystem
- + moderne Netzwerktechnik
- + in tollem Ambiente Synergien entfalten.
- + großzügige Terrasse
- + Alarmanlage
- + in den anderen Etagen sind erstklassige Langzeit-Mieter.

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.

Es können bis zu 20 Stellplätze angemietet werden. Bei einem größeren Bedarf bitte Rücksprache halten. Der mtl. Mietzins pro Stellplatz liegt bei 50,00 €.

Geplanter Einzugstermin ist im Juni 2024. Nach Rücksprache.

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

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

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



- + Bad Kreuznach ist eine Kurstadt mit ca. 53.000 Einwohnern
- + 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 + IMPOSANT + PRAKTISCH +
- + MODERN + ENERGIESPAREND +
- + HELL + FREUNDLICH

Weitere Merkmale der Büro-/Verkaufsfläche Nr. 3:

- + bodentiefe Fenster
- + Alarmanlage
- + flexible Anzahl Büroräume, bei frühzeitiger Planung
- + In Planung möglich: große Meetingräume, Einzelbüros, Teeküchen, Großraumbüro, ausreichend Abstellraum, großzügiges Damen- u. Herrn-WC,
- + Terrasse
- + Kellerraum. Es können 1- 2 Kellerräume angemietet werden.)
- + Aufzug vorhanden
- + Fahrradstellplätze vorhanden
- + Fenster 3-fach-VG: Farbe Anthrazit
- + elektrische Rollläden (Farbgebung: anthrazit-schwarz)
- + Böden: Sämtliche Räume innerhalb der Büros, mit Ausnahme der WCs, erhalten PVC-Planken-Belag oder

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Vinyl n 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 AP

Sonstige Angaben

Mietpreise für Bürofläche Nr. 3 (Erdgeschoss rechts) auf Anfrage. Vorgenannte Flächenangaben können je nach Empfangsbereichgröße abweichen:

Mtl. Kaltmiete: Auf Anfrage

plus mtl. Nebenkostenvorauszahlung: Auf Anfrage

plus mtl. Miete pro Außenstellplatz: Auf Anfrage

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

Alle genannten Preise verstehen sich zzgl. 19 % MwSt.

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



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

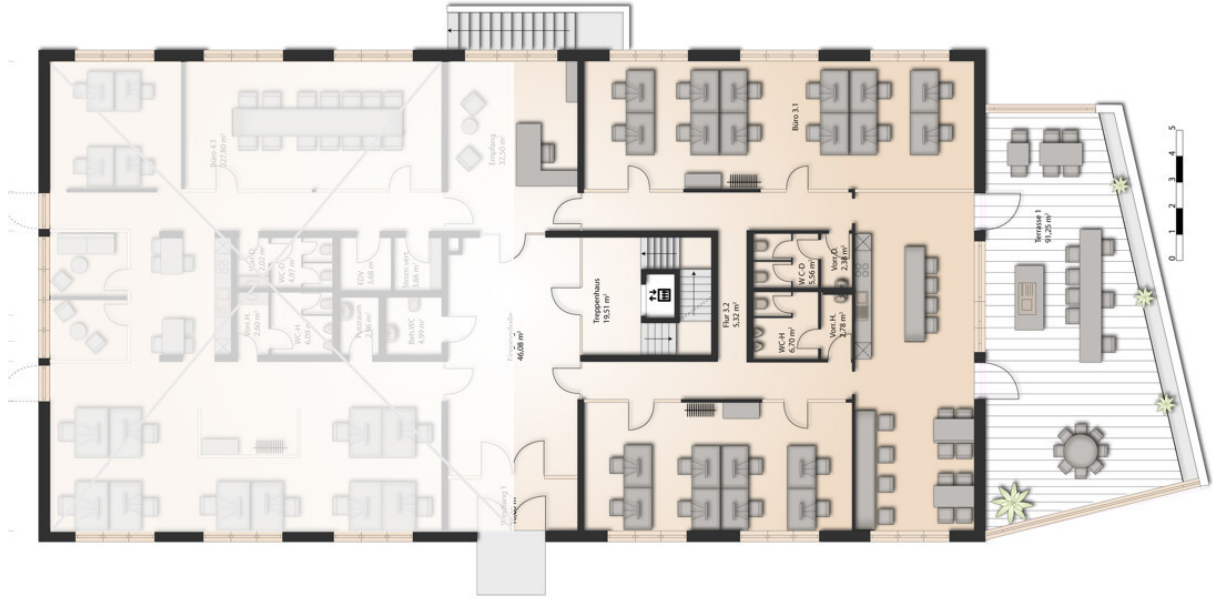
Sehr gerne erhalten Sie auf Anfrage detaillierte Informationen zu den gesamten Mietflächen und Grundrissen.

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.

MAKA BÜROKOMPLEX 10 - ERDGESCHOSS RECHTS



EINDICHTUNGSGEBIET NR. 1

MAKA Grundriss EG rechts Kopie_



Außen Mrz 24



MAKA Lageplan - Stellplätze



Außen Mrz 24

Annette Hahn Immobilien e. K.

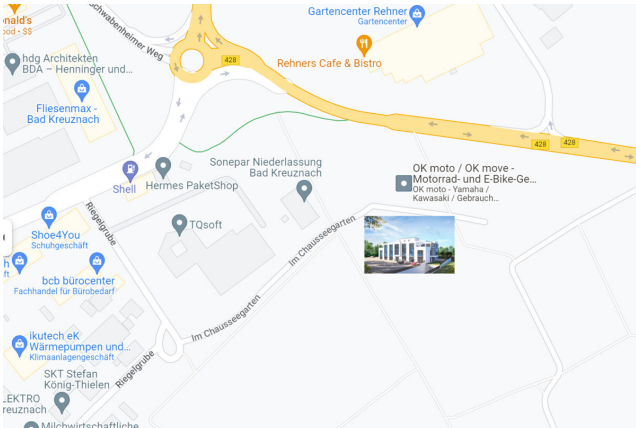
Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



ANNETTE HAHN
IMMOBILIEN



Lage Exposé MAKA



Beispielbild



Außen Mrz 24



MAKA Frontansicht kl



Business



Grundriss anfordern neu Kopie

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: www.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