

NEUBAU | ENERGIESPARHAUS | EG links| ca. 263 m²/324 m² | Bezug Juni 2024



Objekt: AHK-145_ EG links | 55543 Bad Kreuznach

Objekttyp	Bürofläche	Endenergiebedarf	84,3 kWh/(m ² a)
Gesamtfläche	ca. 324 m ²	Energieausweis gültig	01.03.2033
Bürofläche	ca. 263 m ²	bis	
Nebenfläche	ca. 62 m ²	Baujahr lt.	2024
Baujahr	2024	Energieausweis	
Zustand	Erstbezug	wesentlicher	Luft/Wasser
Energieausweis	Bedarfsausweis	Energieträger	Wärmepumpe

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Außen-Provision
Kautiion

keine Provision
3-Monatskaltmieten

Stellplatzanzahl 20
Umsatzsteuer 19 %



Beschreibung

Die Gewerbefläche 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 linken Teil (Büro-/Verkaufsfächen-Nr. 4) 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. 263 m²

Nebenflächen inkl. Keller: ca. 62 m²

Gesamtfläche: ca. 324 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.
- + 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 Mai/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
- + Bad Kreuznach ist eine Kurstadt mit ca. 53.000 Einwohnern
- + im Herzen der Rhein-Nahe-Region

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



- + 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. 4:

- + bodentiefe Fenster
- + flexible Raumplanung, Anzahl Büroräume, bei frühzeitiger Planung
- + In Planung möglich: große Meetingräume, Einzelbüros, Teeküchen, Großraumbüro, ausreichend Abstellraum, großzügiges Damen- u. Herrn-WC,
- + Alarmanlage
- + 2 Kellerräume
- + 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 Vinyl oder nach Absprache einen Nadelfilzboden.
- + Innentüren: Ausstattung mit eckigen Kanten beim Türblatt und bombierter Zarge.
WC-Türen erhalten WC-Beschläge, passend zu den Normbeschlägen.

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



- + 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. 4 (Erdgeschoss links) auf Anfrage. Vorgenannte Flächenangaben können je nach Empfangsbereichgröße variieren!

Mtl. Kaltmiete: Auf Anfrage. Je nach Teilung der Erdgeschossesamtfläche
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.

Gerne beantworten wir weitere Fragen!

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

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



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.



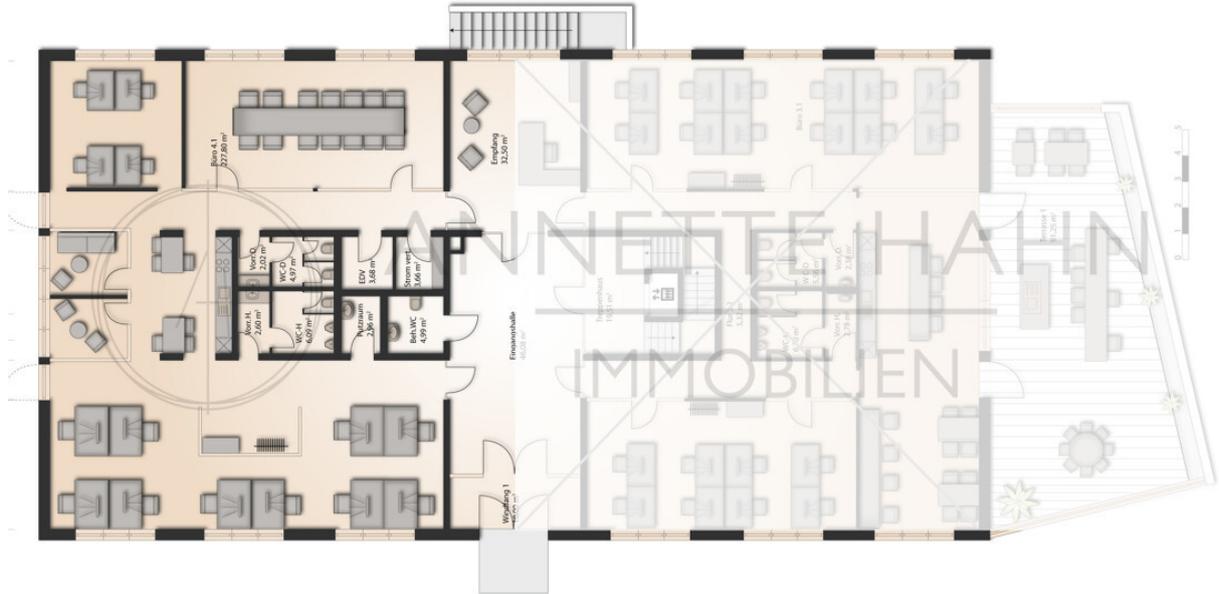
Außen Mrz 24



MAKÄ BÜROKOMPLEX 1.0 - LAGEPLAN

MAKÄ Lageplan - Stellplätze

MAKA BÜROKOMPLEX 10 - ERDGESCHOSS - LINKS



EINDICHTUNGSGEBIET NR. 1

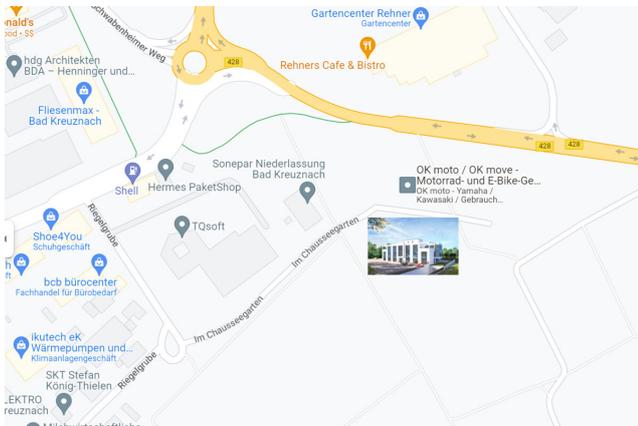
MAKA Grundriss EG links Kopie



Beispielbild



ANNETTE HAHN
IMMOBILIEN



Lage Exposé MAKA



Business



Beispielbild



Außen Mrz 24



MAKA Frontansicht kl



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

ANNETTE HAHN
IMMOBILIEN E. K.

Grundriss anfordern neu Kopie

Annette Hahn Immobilien e. K.

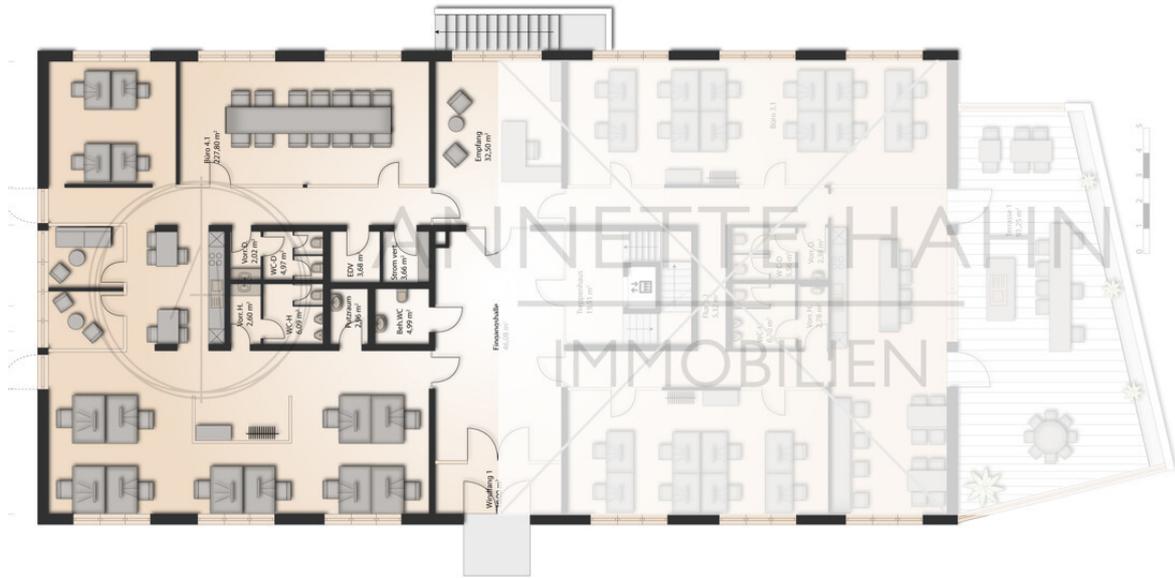
Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de

Grundriss

MAKA BÜROKOMPLEX 1.0 - ERDGESCHOSS · LINKS



EINRICHTUNGS-BEISPIEL NR. 1

MAKA Grundriss EG links Kopie



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