



ANNETTE HAHN
IMMOBILIEN

ERSTBEZUG | ENERGIESPARHAUS | große Fläche | ca. 517 m²/630 m² | Bezug Mai 2024



Objekt: AHK-151_EGkomplPREIS | 55543 Bad Kreuznach

Objekttyp	Büroetage	Energieausweis	Bedarfsausweis
Gesamtfläche	ca. 645 m ²	Endenergiebedarf	84,3 kWh/(m ² a)
Bürofläche	ca. 539 m ²	Energieausweis gültig	01.03.2033
Nebenfläche	ca. 113 m ²	bis	
Gewerbefläche	ca. 566 m ²	Baujahr lt.	2024
Baujahr	2024	Energieausweis	
Zustand	Erstbezug		

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe	Nebenkosten	1.400,00 €
Außen-Provision	keine Provision	Warmmiete	9.759,00 €
Kaltmiete	8.359,00 €	Kaution	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 komplette Erdgeschossfläche (Büro-/Verkaufsfächen-Nr. 3 u. 4) vorgestellt. Diese ist auch teilbar! Die Aufteilung der Räume noch beeinflussbar!

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

Flächenangaben:

Büro- oder Verkaufsfläche ohne Terrasse: ca. 517 m²

Nebenflächen: ca. 113 m²

Gesamtfläche: ca. 645 m² inkl. 3 Kellerräume. Es kann ein weiterer Raum zusätzlich angemietet werden.

Raumhöhe: ca. 3,10 m

Der Zugang ist barrierefrei.

Nutzung: Die Fläche kann als Großraumbüro, als einzelne Büroräume, Praxisfläche 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
- + 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.

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Das Gewerbegebäude bietet insgesamt 81 Pkw-Außenstellplätzen für Ihre Kunden und Mitarbeiter. Evtl. Tiefgaragenstellplätze auf Anfrage.

Es können bis zu 40 Stellplätze angemietet werden. Bei einem größeren Bedarf bitte Rücksprache halten. Der mtl. Mietzins pro Stellplatz liegt bei 50,00 €

Geplanter Einzugstermin ist im Frühjahr 2024.

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 könne

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
- + 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

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Ausstattung Beschreibung

+ INNOVATIV + IMPOSANT + PRAKTISCH +

+ MODERN + ENERGIESPAREND +

+ HELL + FREUNDLICH

+ PROVISIONSFREI

Weitere Merkmale der Büro-/Verkaufsfläche Nr. 3 + 4 :

+ bodentiefe Fenster

+ flexible Anzahl Büroräume, bei frühzeitiger Planung

+ In Planung möglich: große Meetingräume, Einzelbüros, Teeküchen, Großraumbüro, ausreichend Abstellraum, großzügiges Damen- u. Herrn-WC,

+ Kellerräume

AUFZUG vorhanden.

+ Fahrradstellplätze vorhanden

+ Fenster 3-fach-VG: , Farbe: Anthrazit/(schwarz)

+ elektrische Rollläden (Farbgebung: anthrazit-schwarz)

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

+ Innentüren: weiße Zargen.

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

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



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

Exposé-Stand: 15.03.2024

Mietpreise im Überblick für Bürofläche Nr. 3 und Nr. 4 zusammen (Erdgeschoss) inkl. 3 Kellerräume:

Mtl. Kaltmiete: 8.262,00 €

plus mtl. Nebenkostenvorauszahlung: 1.400,00 €

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

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



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

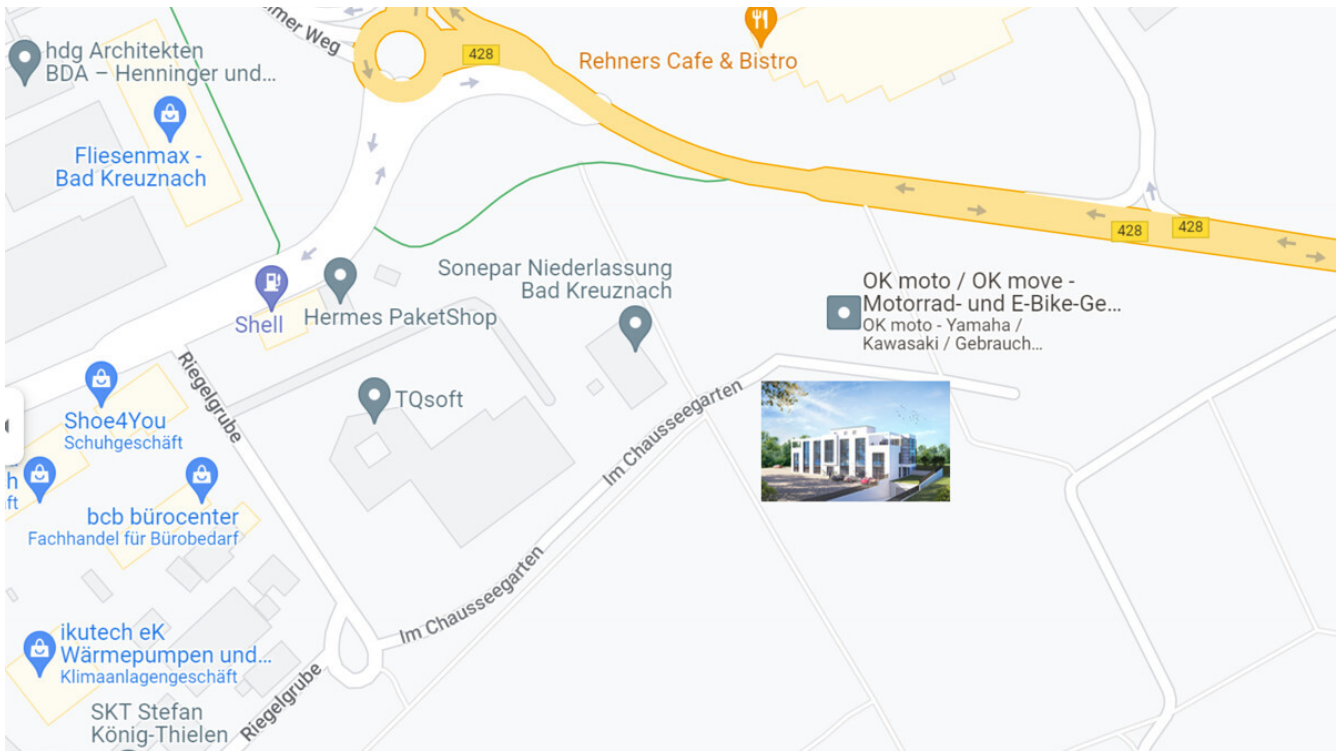
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. vom Vermieter übermittelt wurden.

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



Lage Exposé MAKA



Beispielbild

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Business



Beispielbild

Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de
immohahn.de



Außen Mrz 24



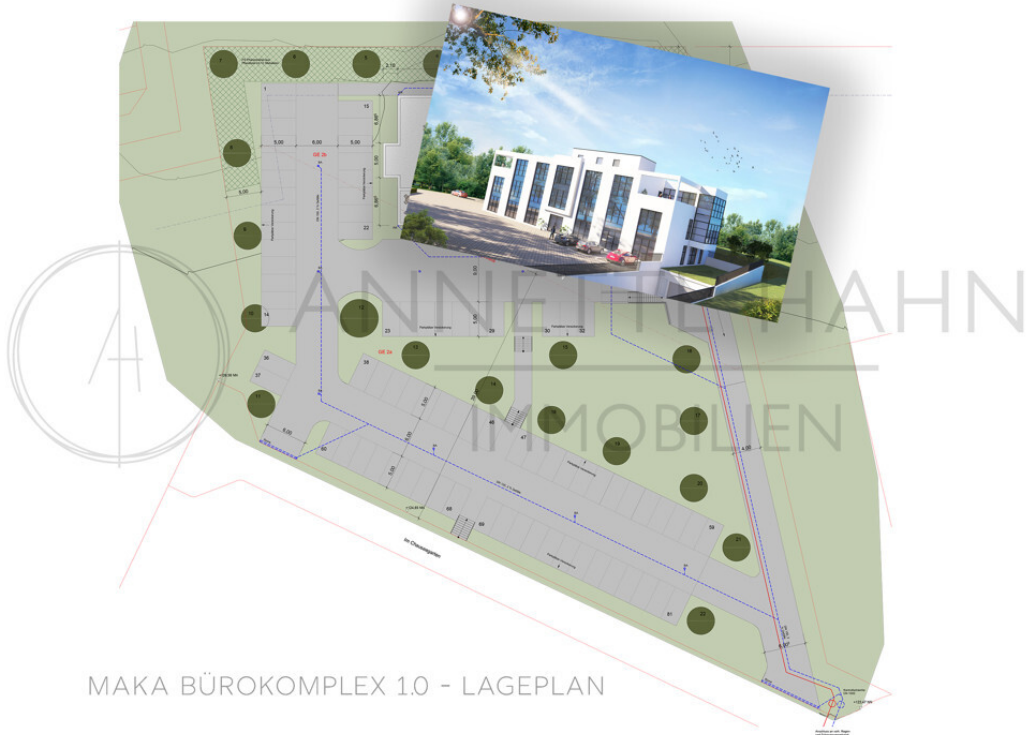
Außen Mrz



Annette Hahn Immobilien Bad Kreuznach MAKA EG

Grundriss

AUSREICHEND AUSSEN-STELLPÄTZE VORHANDEN!



MAKA Lageplan - Stellplätze

MAKA BÜROKOMPLEX 1.0 - ERDGESCHOSS CA. 517 M²



EINRICHTUNGS-BEISPIEL NR. 1

Grundriss EG Beispiel



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