

# BÜRO oder EINZELHANDEL | ENERGIESPARHAUS | ERSTBEZUG Juni 2024



Objekt: AHK-161\_Anfrage | 55543 Bad Kreuznach

Objektyp	Büroetage	Energieausweis gültig	01.03.2033
Gesamtfläche	ca. 645 m <sup>2</sup>	bis	
Bürofläche	ca. 539 m <sup>2</sup>	Baujahr lt.	2024
Nebenfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Energieausweis	
Gewerbefläche	ca. 566 m <sup>2</sup>	wesentlicher	Luft/Wasser
Baujahr	2024	Energieträger	Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug	Außen-Provision	keine Provision
Energieausweis	Bedarfsausweis	Kaution	Auf Anfrage
Endenergiebedarf	84,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Stellplatzanzahl	20

## Annette Hahn Immobilien e. K.

Soonblick 17  
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

direktkontakt@immohahn.de  
immohahn.de



Umsatzsteuer

19 %



## Beschreibung

Diese schicke Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss in einem repräsentativen Gebäude.

+ INNOVATIV + IMPOSANT + PRAKTISCH +

+ MODERN + ENERGIESPAREND +

+ HELL + FREUNDLICH

+ PROVISIONSFREI

Die imposanten Räumlichkeiten im Erdgeschoss bestehen mit offener moderner Bauweise, niedrigen Energiekosten, hellen und hohen Räumen.

Der Zugang und die Räume sind barrierefrei.

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

Flächenangaben:

Büro- oder Verkaufsfläche ohne Terrasse: ca. 517 m<sup>2</sup>

Nebenflächen: ca. 113 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 645 m<sup>2</sup> inkl. 3 Kellerräume. Es kann ein weiterer Raum zusätzlich angemietet werden.

Raumhöhe: ca. 3,10 m

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

**Annette Hahn Immobilien e. K.**

Soonblick 17  
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

[direktkontakt@immohahn.de](mailto:direktkontakt@immohahn.de)  
[immohahn.de](http://immohahn.de)



- + 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 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 Juni 2024.

**ACHTUNG:** Melden Sie sich jetzt schon, um noch kleinere bauliche Veränderungen vornehmen zu können!

PREISE AUF ANFRAGE

## 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](mailto:direktkontakt@immohahn.de)  
[immohahn.de](http://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

Es werden nachfolgend die komplette Erdgeschossfläche (Büro-/Verkaufsfächen-Nr. 3 u. 4 ) vorgestellt. Diese ist auch teilbar! Die Mitgestaltung der Räume ist noch möglich!

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 für Bürofläche Nr. 3 und Nr. 4 zusammen (Erdgeschoss) inkl. 3 Kellerräume: AUF ANFRAGE

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

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](mailto:info@immohahn.de)

[www.immohahn.de](http://www.immohahn.de)

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

---

**Annette Hahn Immobilien e. K.**

Soonblick 17  
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

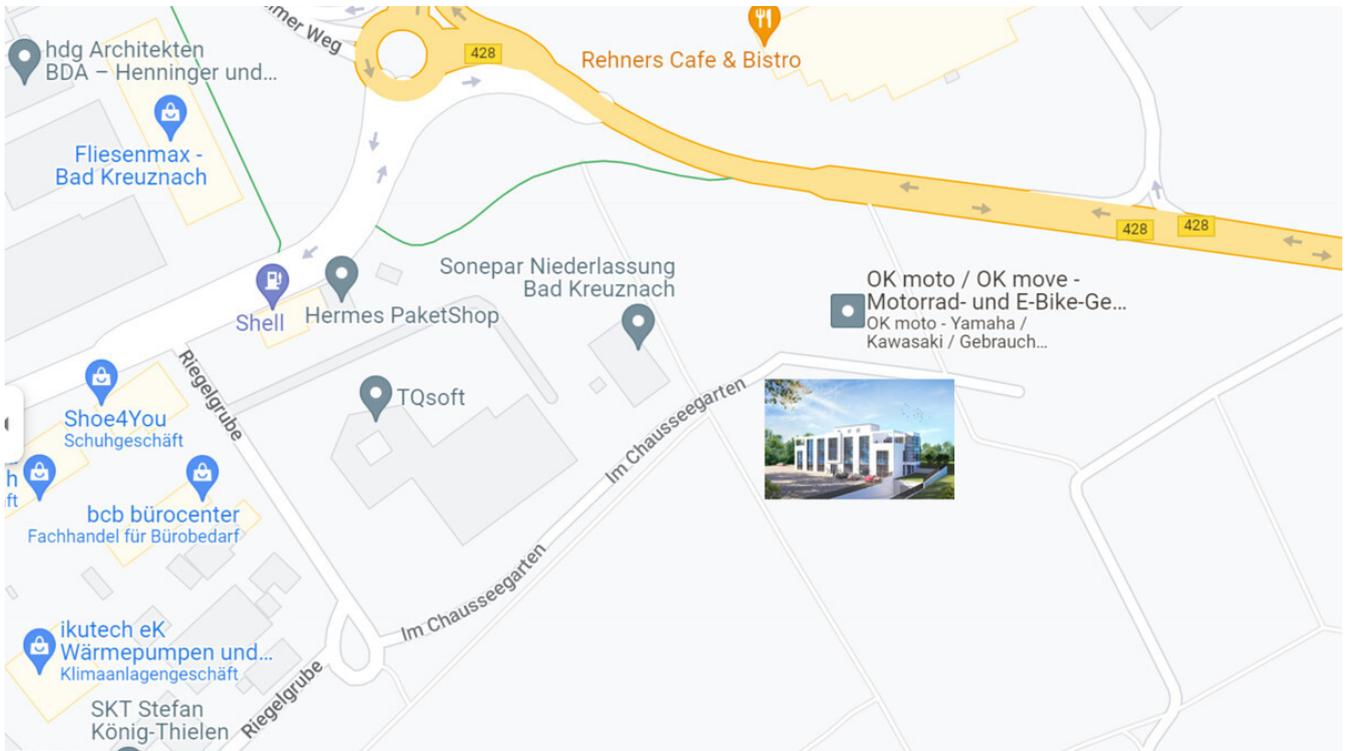
[direktkontakt@immohahn.de](mailto:direktkontakt@immohahn.de)  
[immohahn.de](http://immohahn.de)



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 dem Vermieter vorgenommen werden.



Lage Exposé MAKÄ



Beispielbild



Business



Beispielbild

**Annette Hahn Immobilien e. K.**

Soonblick 17  
55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671-79 61 79 00

[direktkontakt@immohahn.de](mailto:direktkontakt@immohahn.de)  
[immohahn.de](http://immohahn.de)



Annette Hahn Immobilien Bad Kreuznach MAKa EG

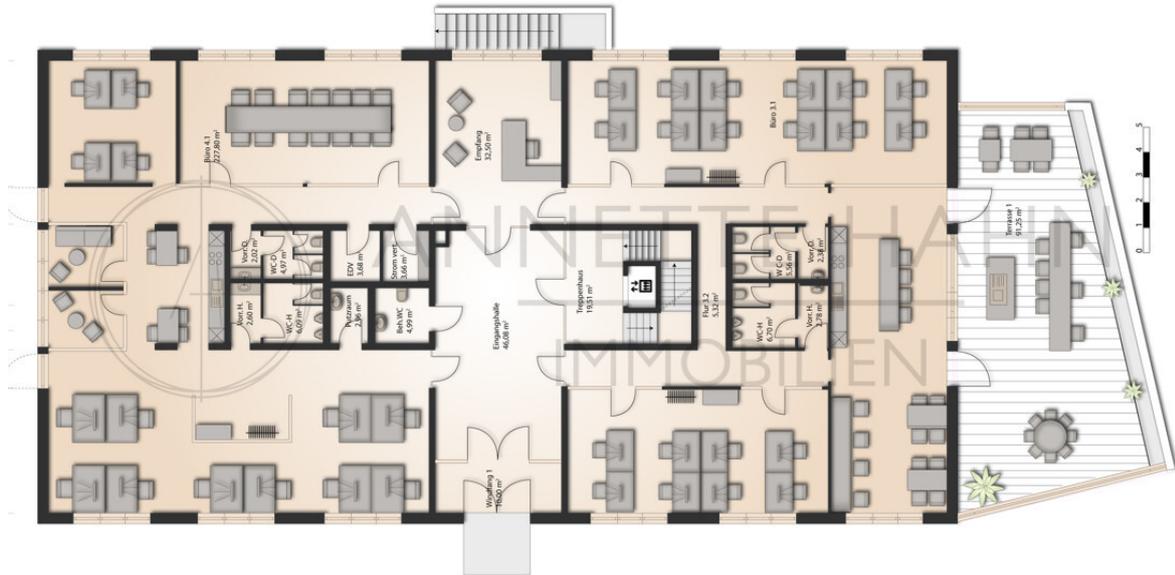
## Grundriss

AUSREICHEND AUSSEN-STELLPÄTZE VORHANDEN!



MAKA Lageplan - Stellplätze

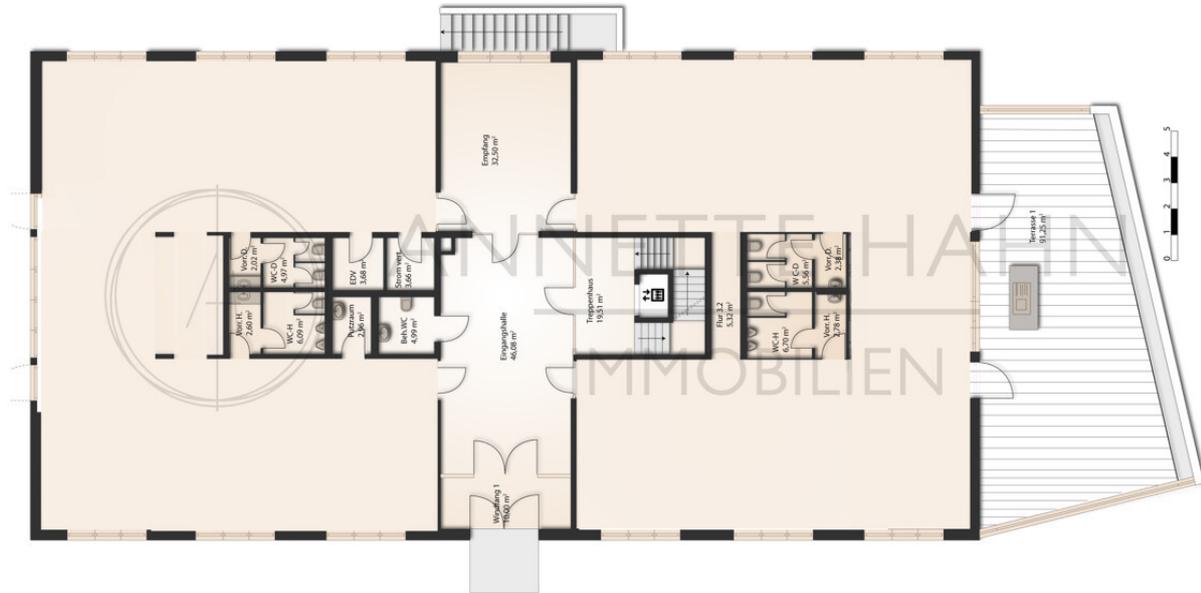
MAKA BÜROKOMPLEX 1.0 - ERDGESCHOSS CA. 517 M<sup>2</sup>



EINRICHTUNGS-BEISPIEL NR. 1

Grundriss EG Beispiel

MAKA BÜROKOMPLEX 1.0 - ERDGESCHOSS CA. 517 M<sup>2</sup>



BEISPIEL GROSSRAUMBÜRO

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](mailto:direktkontakt@immohahn.de)

Web: [www.immohahn.de](http://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](mailto:direktkontakt@immohahn.de)  
[immohahn.de](http://immohahn.de)