

Genial Zentral – Büro / Praxis direkt im Zentrum

56068 Koblenz, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 4218



Bürofläche ca.: **115 m²** - Gesamtfläche ca.: **115 m²** - Kaltmiete: **950,00 EUR**



Genial Zentral – Büro / Praxis direkt im Zentrum

Objekt ID	4218
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	56068 Koblenz
Etage	1
Bürofläche ca.	115 m ²
Gesamtfläche ca.	115 m ²
Baujahr	1983
Ausstattung / Merkmale	Teppichboden
Mieterprovision (gewerblich)	2,38 zzgl. MwSt.
Kaution	1.900,00 EUR
Kaltmiete	950,00 EUR
Betriebskosten brutto	225,00 EUR
Warmmiete	1.175,00 EUR (zzgl. Heizkosten)



Objektbeschreibung

Ob Büro, Praxis oder auch Ausstellung, in dieser Gewerbefläche mitten im Zentrum von Koblenz ist vieles denkbar und möglich.

Die Gewerbefläche überzeugt durch ihren durchdachten Schnitt und ansprechend dimensionierte Räume mit viel Tageslicht.

Treten Sie ein und lassen Sie sich begeistern von der freundlichen Atmosphäre auf einer Gesamtfläche von ca. 115 m². Diese unterteilt sich in 4 Büros zwischen 15 und 20 m², einen Abstellraum, eine Teeküche sowie zwei getrennte Toilettenanlagen für Damen und Herren. Der ansprechend groß dimensionierte Flur eignet sich nicht nur hervorragend für Regale zum arbeitsplatznahen Lagern von Akten, sondern ist auch der ideale Treffpunkt für den morgendlichen Kaffee unter Kollegen.

Zwei zur Gewerbeeinheit gehörende Parkplätze finden Sie ergänzend in der Tiefgarage der Immobilie.

Neugierig geworden? Gerne zeigen wir Ihnen die Fläche bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Ausstattung

Die angebotene Gewerbefläche verfügt über die nachfolgenden Ausstattungsdetails:

- Teppich Bodenbelag
- Wandflächen tapeziert
- Sanitäranlagen Damen / Herren getrennt
- Fenster mit ISO-Verglasung
- Beleuchtung vorhanden (zur Nutzung überlassen)
- 1 PKW-Tiefgaragenstellplätze separat anmietbar (Preis Stellplatz € 150,- monatlich)

Die Gewerbefläche besitzt eine eigene Gasetagenheizung. Der Zustand der Fläche bei Übergabe erfolgt nach Vereinbarung. Eine geänderte Ausstattung ist möglich und vermietetseits gegen einen Aufpreis realisierbar.

Ein Stellplatz kann bei Bedarf angemietet werden, der Mietpreis für den Stellplatz beträgt € 150,- monatlich. Weitere Dauerstellplätze können, je nach Verfügbarkeit, in den Tiefgaragen und Innenhöfen in direkter Umgebung (z.B. Görrestiefgarage, Altflöhrtor oder ADAC) angemietet werden.

Die Fotos im Exposé zeigen nur einen Teil der Gewerbefläche. Die restlichen Räumlichkeiten zeigen wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort! Die ausgewiesene Kaltmiete von € 950,- versteht sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung. Eine Mehrwertsteuer wird nicht vom Vermieter ausgewiesen. Der Mieter meldet Strom, Gas und Internet selbst an über die sonstigen Nebenkosten wird eine Abrechnung erstellt.

Sonstiges



Wir möchten an dieser Stelle noch darauf hinweisen, dass die von uns durchgeführte Vermittlung auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen erfolgt (sh. Anlage).

Die Zwischenverwertung bleibt ausdrücklich vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend. Durch die Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes oder durch Verhandlungen mit dem Vermieter akzeptieren Sie unsere Geschäftsbedingungen.

Das Baujahr und alle Maße sind ca.-Angaben, insbesondere die Mietfläche ist vor Ort zu prüfen beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Eine weitergehende Gewähr kann unsererseits nicht übernommen werden.

Von Anfragen aus den Bereichen Erotik und Glückspielbetrieben bitten wir bei diesem Objekt höflich Abstand zu nehmen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.10.2026
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr	1983
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	99,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



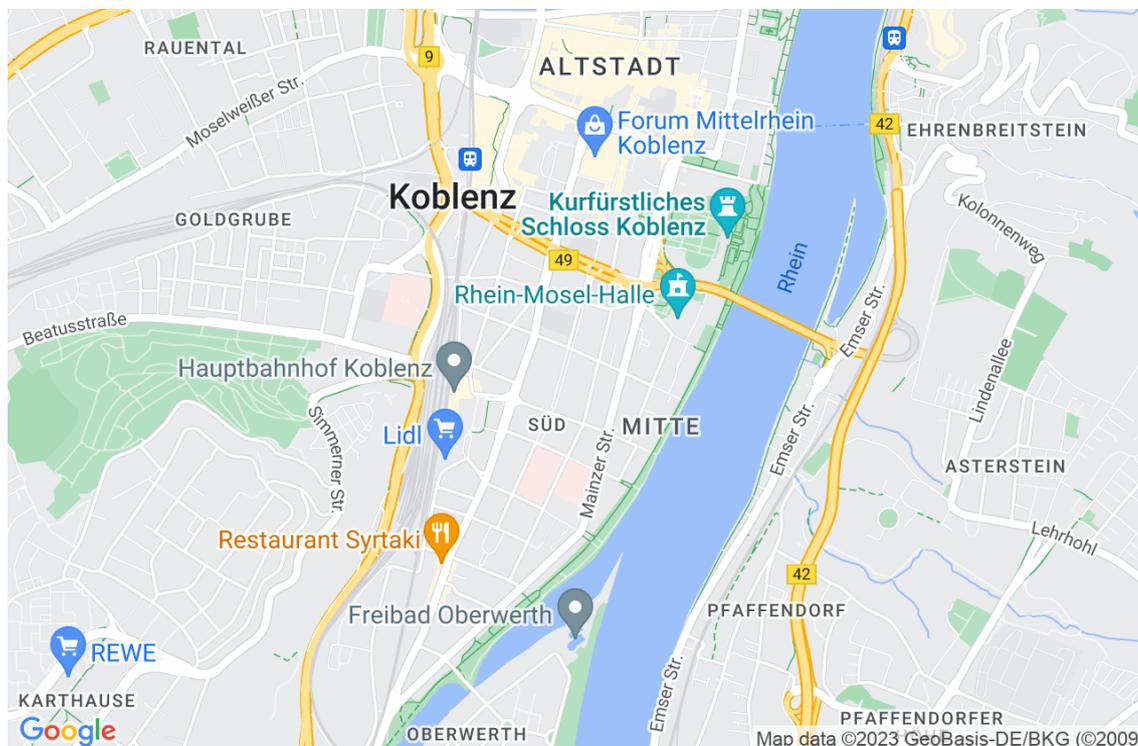
STREFFING Immobilien

Lage

Die Immobilie mit der zu vermietenden Gewerbefläche befindet sich in der Rathauspassage und somit mitten im Zentrum von Koblenz. Die Stadt Koblenz besticht neben der romantischen Lage am Mittelrhein durch seine zahlreichen Fachgeschäfte, die sich über die gesamte Fußgängerzone verteilen. So ist nicht nur die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs optimal gewährleistet, auch bei besonderen Dingen und Lieblingsstücken werden Sie hier fündig.

Die verkehrstechnische Anbindung der Immobilie ist als sehr gut zu bezeichnen. Alle wesentlichen Bus- und Bahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen finden Sie in unmittelbarer Umgebung im öffentlichen Parkraum und Tiefgaragen (hier z.B. der Görrestiefgarage u. der Schängel-Center Tiefgarage). In nur wenigen Minuten erreichen Sie alle wichtigen Verkehrsanbindungen wie die B 42, B 9 sowie das Autobahnkreuz Nord mit den Verbindungen zur A 48, A 61 und A 3.

Neben einer guten Versorgung und Verkehrsanbindung werden Sie und Ihre Kollegen auch die fußläufige Erreichbarkeit von Sehenswürdigkeiten und Denkmälern in der historischen Altstadt von Koblenz begeistern. Einmal abgesehen von der aktuellen Corona Situation, bietet kaum eine andere Stadt so viel Freizeitwert für Mittagspause, Feierabend und Wochenende. Ob Museum, Schloss, Seilbahn, Festung, Kirche und Co., bei einem Vergleich mit Kollegen von einem anderen Standort haben Sie mit der Schängelstadt Koblenz mit Sicherheit die Trumpfkarte.



STREFFING

Immobilien



Impression Altstadt



Bild



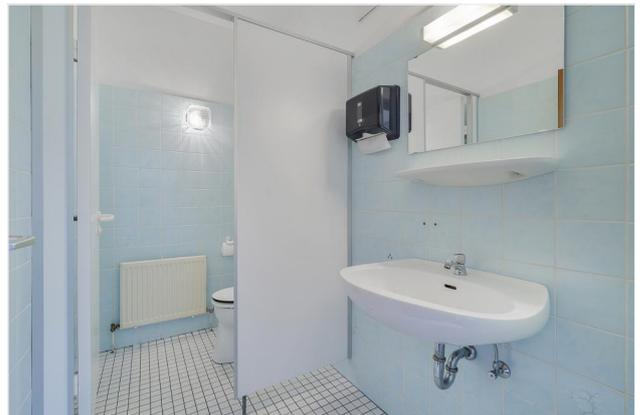
Bild



Bild



Bild



Bild



STREFFING

Immobilien



Bild

