

## Türe auf und schon geht's los

56564 Neuwied, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 4179



Bürofläche ca.: **129 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **129 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaltmiete: **1.100,00 EUR**



## Türe auf und schon geht´s los

Objekt ID	4179
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	56564 Neuwied
Bürofläche ca.	129 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	129 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Zustand	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Keller
Mieterprovision (gewerblich)	2,38 MM inkl. MwSt.
Kaution	2.200,00 EUR 2 Monatsmieten
Kaltmiete	1.100,00 EUR
Betriebskosten brutto	250,00 EUR



## Objektbeschreibung

Zentrale Lage, guter Zuschnitt, toller Zustand - das sind die Attribute die diese Mietfläche wohl am besten beschreiben.... und das Schönste daran ist, Sie bekommen das Ganze auch noch zu absolut fairen Mietbedingungen. Doch beginnen wir am Anfang.

Die Immobilie liegt in der Friedrichstraße von Neuwied, angrenzend zum Food Hotel. Durch zahlreiche Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung sowie den fußläufig erreichbaren Neuwieder Busbahnhof, ist diese Fläche optimal erreichbar.

Hinter einer historischen Fassade erwartet Sie im Erdgeschoss eine helle und freundliche Büro-/ oder auch Praxisfläche, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Auf insgesamt ca. 129 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 7 Zimmer, einen offenen Empfang, sowie einer Toilettenanlage, können Sie sich nach Ihren Wünschen einrichten.

Damit der Fläche auch langfristig Ihr Charme erhalten bleibt finden Sie für überflüssige Akten, Büromaterialien und sonstiges separate, sehr hochwertige Lager-/Archivräume im Keller vor. Für die sportlich ambitionierten Mitarbeiter gibt es die Möglichkeit Fahrräder im Innenhof abzustellen.

Bei Bedarf können Sie die Arbeitsqualität noch durch die Anmietung von PKW-Außenstellplätzen steigern. Dies ist jedoch nur eine Option und keine Pflicht.

Neugierig geworden?

Gerne stehen wir für Fragen sowie zur Terminvereinbarung zur Verfügung!

## Ausstattung

Die hier angebotene Gewerbefläche befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Zustand der Fläche bei Übergabe erfolgt nach Vereinbarung, eine kleine Grundrenovierung ist bereits in der Miete inkludiert. Besondere Ausbauwünsche können gegen einen Mehrpreis berücksichtigt werden.

Die wesentlichen Eckdaten für Sie im Überblick:

- alle Büro-/Praxisräume mit Tageslicht
- Sprossenfenster aus Holz, Isolierverglasung
- Außenbeschattung
- pflegeleichte Bodenbeläge
- Wasser-/Abwasseranschluss in fast allen Räumen
- sep. Kellerräume/ Archivflächen
- mehrere PKW-Stellplätze auf Wunsch möglich

Hinweis:

Die Fotos im Exposé zeigen nur einen Teil der Gewerbefläche. Die restlichen Räumlichkeiten präsentieren wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



Ein Energieausweis ist nicht erforderlich gem. §16 Abs. 5 EnEV.

### Sonstiges

Das Baujahr und alle Maße sind ca.-Angaben, insbesondere die Mietfläche und die Grundstücksfläche sind vor Ort zu prüfen und sind beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Wir sind für Mieter und Vermieter provisionsberechtigter Makler. Die Mieterprovision beträgt 2 bzw. 3 Monatsmieten (zzgl. der gesetzl. MwSt.) je nach Mietdauer, und errechnet sich aus dem vertraglich abgeschlossenen Mietvertrag. Durch die Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes oder durch Verhandlungen mit dem Vermieter akzeptieren Sie unsere Geschäftsbedingungen. Die Zwischenverwertung bleibt ausdrücklich vorbehalten. Ein Energieausweis ist nicht erforderlich gem. §16 Abs. 5 EnEV.

### Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

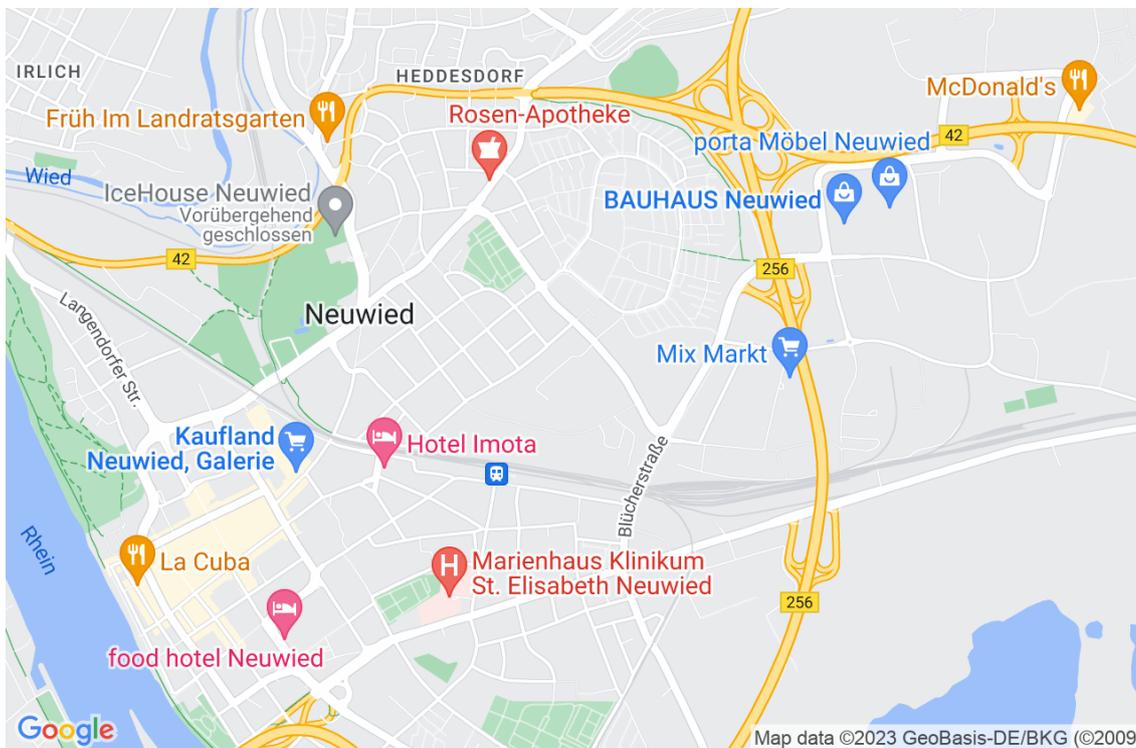
---



## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich an der Ecke der durch Fußgänger und Fahrzeuge stark frequentierten, Langendorfer- und Friedrichstraße in Neuwied. "Türe auf und schon geht es los."

Zahlreiche Restaurants, Cafès, Bars, Banken, Supermärkte und sonstige Einzelhändler sind direkt vor Ort. Sie können zwar alle Dinge des täglichen Lebens bequem zu Fuß erledigen, dennoch sind ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Kunden in direkter Umgebung vorhanden. Innerhalb von einer Minute erreichen Sie direkt über die Rheinbrücke die Schnellstraße. Zu Fuß sind Sie in zehn Minuten am Neuwieder Bahnhof. Der öffentliche Personennahverkehr ist ebenfalls 3 Minuten fußläufig durch den angrenzenden Mini-ZOB (Marktstr.) bestens angebunden.



# STREFFING

## Immobilien



Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



# STREFFING

## Immobilien



Bild



Bild

