

**** Gewerbeflächen nach Maß ****

56307 Dernbach, Bürohaus zur Miete

Objekt ID: 4173



Bürofläche ca.: **774,93 m²** - Gesamtfläche ca.: **947,93 m²** - Nettokaltmiete: **5.460,00 EUR**



** Gewerbeflächen nach Maß **

Objekt ID	4173
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürohaus
Adresse	(Dernbach bei Dierdorf (Gemeinde)) 56307 Dernbach
Bürofläche ca.	774,93 m²
Gesamtfläche ca.	947,93 m²
Grundstück ca.	3.220 m²
Zustand	gepflegt
Mieterprovision (gewerblich)	2,38MM inkl. MwSt.
Kaution	10.920,00 EUR
Nettokaltmiete	5.460,00 EUR
Summe Miete netto	5.460,00 EUR
Betriebskosten brutto	650,00 EUR



Objektbeschreibung

Mit dieser Immobilie dürfen wir Ihnen ein gepflegtes Gewerbeobjekt mit sehr guter Anbindung zur A3 anbieten!

Die Immobilie wurde im Jahr 2007 in einer Raumcontainer-Systemlösung errichtet und verfügt über die aktuellen Standards an einen modernen Arbeitsplatz. Die ausgeklügelte Bauweise bringt neben einer optimalen Raumaufteilung zahlreiche Vorteile mit sich. So sind die positiven technischen Aspekte unter anderem ein niedriger Energieverbrauch dank guter Wärmedämmung, ein hoher Brandschutz (Feuerwiderstandsklasse F30) sowie eine angenehme Lärmatmosphäre durch eine schallabsorbierende Bauweise.

Über den klar gegliederten Haupteingang betreten Sie das Gebäude. Der Haupteingang erstrahlt taghell, dank großer moderner Fensterfronten und eines gläsernen Windfangs. Zu Ihrer rechten Seite (Gebäude davorstehend rechts) sehen Sie zwei Etagen mit Büro- und Sozialräumlichkeiten, die Sie durch die jeweiligen zentralen Korridore vom Haupteingang erreichen. Diese Räumlichkeiten werden bei Ihnen keine Bedürfnisse offen lassen. Insbesondere die Räume im 1.OG sind, aufgrund der Oberlichter, lichtdurchflutet und erlauben somit eine tolle Arbeitsatmosphäre.

Im linken Gebäudeteil erwartet Sie neben weiteren Büros auch ein Zugang zu einer Lager-/ oder auch Produktionsfläche. Diese Fläche können Sie außerdem über das außenliegende Sektionaltor befahren und erreichen.

Die Büroflächen verfügen überwiegend über Brüstungskanäle im Wandbereich mit einer DV-Verkabelung, die sich in einem zentralen Technikraum mit Serverschrank bündeln.

Überzeugen Sie sich selbst von den umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten und fordern Sie noch heute unverbindlich ein Exposé bei uns an!

Wir freuen uns auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Außenanlage

- Parkplatz mit Verbundsteinpflaster befestigt
- ca. 20 Stellplätze
- Parkraum durch Laternen ausgeleuchtet
- Außenterrasse hinter dem Bürohaus
- Grundstücksfläche in m² gesamt ca. 3.220 m²

Hallenfläche

- ca. 173 m² Produktions-/ Lagerflächen
- großes Sektionaltor
- Bodenlast 500 kg/ m²
- Industriebeleuchtung



- Gas-Luftheizung
- diverse Starkstromanschlüsse (380V)
- Alarmgesichert

Bürohaus

- Ca. 775 m² Bürofläche inkl. Sozialräumen
- Toiletten Damen / Herren getrennt
- WC-Anlage inkl. Duschen
- Gaszentralheizung
- Teilklimatisierung
- Brüstungskanäle mit DV-Verkabelung in allen Büroräumen
- zentraler Serverschrank vorhanden
- Bodenbeläge in Büroteppich, PVC Belag sowie Fliesen ausgeführt
- Arbeitsplatzbeleuchtung vorhanden
- Kunststofffenster mit ISO Verglasung

Der Mieter meldet Strom und Gas selbst an und rechnet dieses mit dem Versorger ab. Der ausgewiesene Mietpreis von netto 5360 € kalt versteht sich zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Mehrwertsteuer.

Energieausweisdaten: Ein Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Sonstiges

Energieausweisdaten: Ein Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

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 Flächen sind vor Ort zu prüfen und sind beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Eine weitergehende Gewähr kann unsererseits nicht übernommen werden.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und beantworten gerne alle Ihre Fragen.



Lage

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich im Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Dernbach (Gewerbegebiet Urbacher Wald). Dernbach liegt im Landkreis Neuwied und gehört der Verbandsgemeinde Puderbach an.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie liegt die A3, Auffahrt 37 (Dierdorf), die Sie in ca. 3 Min. erreichen. Nachfolgend eine kurze Aufstellung zur Erreichbarkeit der umliegenden Standorte:

A3 Auffahrt Dierdorf
Stadt Köln ca. 45 Min.

A3 Auffahrt Dierdorf
Stadt Frankfurt ca. 75 Min.

A3 Auffahrt Dierdorf
CE Anschlussstelle Montabaur ca. 17 Min.

Das Gewerbegebiet Urbacher Wald mit der schnell erreichbaren Autobahnauffahrt Dierdorf, befindet sich in einer sehr guten Lage zu den Ballungsgebieten Köln /Bonn, Frankfurt am Main, sowie zu dem Wirtschaftsraum, Koblenz - Neuwied. Auch zu dem aufstrebenden Wirtschaftsraum Montabaur haben Sie über die A3 eine sehr gute Anbindung.

Des Weiteren finden Sie sehr namhafte Unternehmensgruppen diverser Branchen im Gewerbegebiet Urbacher Wald.



STREFFING

Immobilien



STREFFING *Immobilien*



Titelbild



Eingangsbereich



Hallenfläche



Hallenfläche



Impression Büro



Impression Büro



STREFFING

Immobilien



Impression Büro



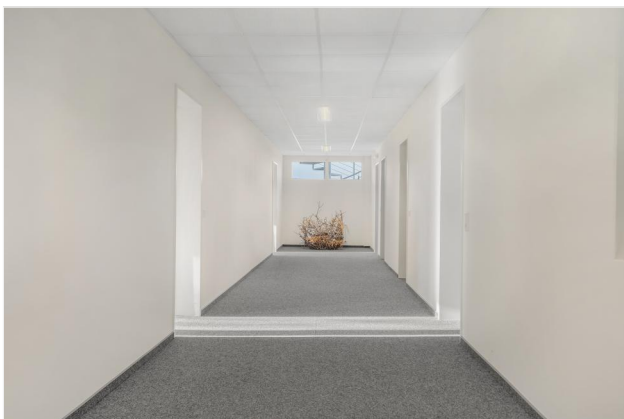
Impression Sanitäranlagen



Impression Sanitäranlagen



Korridor 1 OG



Korridor im EG

