Wörth am Rhein – Wörth

Verkehrsgünstig gelegene Büro-/Paxisfläche im Erdgeschoss eines modernen Geschäftshauses

Objektnummer: 25067018

MIETPREIS: 1.990 EUR • **ZIMMER:** 7

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Auf einen Blick

Objektnummer	25067018
Zimmer	7
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 25 EUR (Miete), 3 x Garage, 50 EUR (Miete)

Mietpreis	1.990 EUR
Nebenkosten	590 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	3,57-fache der Nettomonatsmiete inkl. gesetzl. MWSt.
Gesamtfläche	ca. 221 m²
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 177 m²

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.08.2035

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	446.40 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Die Immobilie

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Die Immobilie

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Die Immobilie

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Ein erster Eindruck

In verkehrsgünstiger Lage von Wörth befinden sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes diese hellen Büro- oder Praxisräume. Das im Jahr 2000 errichtete, repräsentative Vierparteienhaus besteht aus drei Gewerbeeinheiten und einer Wohneinheit, welche bei Bedarf zusätzlich angemietet werden könnte.

Das Treppenhaus ist hell gestrichen und mit Granitboden versehen. Ein Aufzug verbindet alle vier Etagen miteinander.

Ebenerdig gelangen Sie in die Büro-/Praxisräume, die sich auf ca. 177 m² Fläche verteilen. Hier stehen Ihnen ein großzügiger Empfangsbereich, ein Besprechungsraum, sechs Büro-/Praxisräume, zwei Toiletten (eine davon mit Dusche) und eine offene Teeküche zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich ein Archiv-/Kellerraum.

Den Büro-/Praxisräumen sind drei Garagen zugeordnet, die von außen sowie von innen begehbar sind. Zwei weitere Parkplätze stehen im Außenbereich zur Verfügung.

Zur Netto-Kaltmiete von 1.990 €/Monat kommt die Anmietung von 2 Außenstellplätzen für je 25€/Stellplatz und 3 Garagen für je 50€/Garage hinzu, sodass die Gesamt-Netto-Kaltmiete 2.190 €/Monat beträgt.

Die Vermietung der Gewerbeeinheit kann nur an vorsteuerabzugsberechtigte Mieter erfolgen. Sämtliche Kosten (Kaltmiete und Nebenkosten) verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer.

Der Betreiber der Gewerbefläche könnte im Dachgeschoss auch eine Wohnung anmieten, dies müsste jedoch separat beantragt werden. Diese ist separat inseriert.

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Ausstattung und Details

- Büro-Praxisräume
- Erdgeschoss
- ebenerdig begehbar
- sechs Büroräume
- Damen-Toilette
- Herren-Toilette mit Dusche
- Teeküche
- Archiv-/Kellerraum
- Aufzug
- drei Garagen
- zwei Stellplätze
- verkehrsgünstige Lage

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Alles zum Standort

Die Stadt Wörth liegt linksrheinisch gegenüber Karlsruhe. 1977 erwarb Wörth die Stadtrechte und wurde somit aus einem verträumten Dorf binnen weniger Jahre zu einer liebenswerten Kleinstadt in ländlicher Umgebung.
Den größten Teil des Stadtgebiets nimmt der Bienwald ein. Dieses Landschaftsschutzgebiet reicht bis zur Staatsgrenze. In nur 15 Minuten gelangen Sie ins benachbarte Elsaß.
Weltweit bekannt wurde Wörth durch die Ansiedlung von Mercedes-Benz mit dem LKW-Werk. Wörth ist ein guter Ort um Wohnen, Arbeit und Erholung zu verbinden.

Zu den Standortvorteilen gehören z. B. eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz (B9, A65,), der Bahnhof und Stadtbahnhaltestellen. Karlsruhe und Landau sowie das nahgelegene Elsass sind mit dem Auto schnell zu erreichen. Weiterhin finden Sie 4 Kindertagesstätten (für Kinder ab 2 Jahre gratis), Kinderhort, Grundschule, Integrierte Gesamtschule, Europagymnasium, Berufsbildende Schule sowie eine Förderschule. Auch der über die Landesgrenze hinaus bekannte Badepark ist hier zu finden. Umfangreiche ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten, z.B. MaximilianCenter, Rewe, Lidl, Aldi, Netto, Apotheken, Schreibwarenhandel, Bäckereien, Metzgereien etc. lassen keinen Wunsch offen.

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 255.10 kwh/(m²*a).
Endenergiebedarf für den Strom beträgt 91.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com