

Bad Marienberg / Eichenstruth

# 1.523 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche in guter Lage von Bad Marienberg

Objektnummer: 25014129



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 7.600 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.320 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Auf einen Blick

|              |                              |                          |  |
|--------------|------------------------------|--------------------------|--|
| Objektnummer | 25014129                     | Mietpreis                | 7.600 EUR  |
| Baujahr      | 1995                         | Nebenkosten              | 680 EUR  |
| Stellplatz   | 8 x Freiplatz, 5 x<br>Garage | Büro/Praxen              | Bürofläche   |
|              |                              | Provision                | Mieterprovision<br>beträgt das 2-fache<br>(zzgl. MwSt.) der<br>vereinbarten<br>Monatsmiete |
|              |                              | Gesamtfläche             | ca. 1.523 m <sup>2</sup>   |
|              |                              | Zustand der<br>Immobilie | gepflegt   |
|              |                              | Gewerbefläche            | ca. 1127 m <sup>2</sup>  |
|              |                              | Vermietbare<br>Fläche    | ca. 1523 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |               |                                |                   |
|-------------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Erdgas schwer | Energieausweis                 | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 08.12.2035    | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS TOP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
2024  
DIE BESTEN IMMOBILIEN  
VERMITTLER  
IN DER REGION  
RHEIN-NECKAR

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



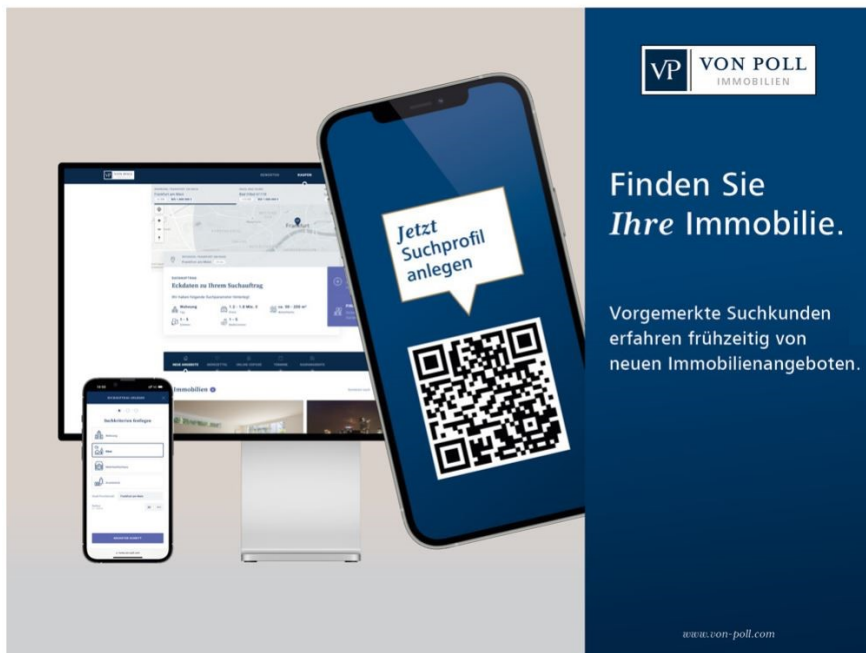
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

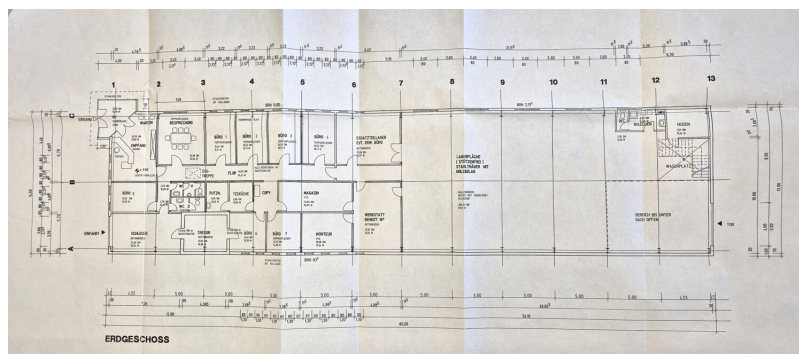
- 1 **IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 **WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 **TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 **FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 **AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## Ein erster Eindruck

EG – Gesamt-Nutzfläche: 805,93 m<sup>2</sup>

Bürobereich: 395,45 m<sup>2</sup>

9 Büroräume

Empfang

Teeküche

Aufenthaltsraum

Sicherheitsschleuse für Geldtransporte

Lagerbereich (EG): 410,48 m<sup>2</sup>

OG: ca. 717 m<sup>2</sup> zusätzliche Lagerfläche (seitlich mit Dachschrägen)

Stellplätze: 8 Außenstellplätze + Garage mit 4 Plätzen + 1 weitere Garage im Gebäude → insgesamt 13 Stellplätze

Zugang / Logistik: Großes Tor — Einfahrt für kleinen bis mittelgroßen LKW möglich

Ausstattung: flächendeckende LAN-Verkabelung, Alarmanlage mit drei Bereichen (Büro, Lager, Tresor), Einbauschränke in den Büros, Panzerglasscheiben, Solarstrom auf dem Dach

Baujahr / Nutzung: Fertigstellung 1995; seitdem in eigener Nutzung.

**Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in einem ruhigen Ortsteil von Bad Marienberg nahe der B 414, zwischen Limburg an der Lahn in südlicher, Siegen in nördlicher Richtung, Hachenburg in westlicher und Herborn in östlicher Richtung.

Die nächste Autobahnanschlussstelle erreichen Sie in ca. 25 km in Haiger-Burbach an der A 45 Dortmund–Gießen.

Auch die ICE-Schnellbahntrasse mit Bahnhof in Montabaur und die A 3, die die Ballungszentren Frankfurt und Köln verbinden, liegen ca. 25 km entfernt.

Bad Marienberg bietet alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt, wie z.B. breitgefächerte Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, attraktive Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten, Kino, Hallenbad, Restaurants und Ärzte. Das Schulzentrum ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## Sonstige Angaben

**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. 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: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)