

Limburg an der Lahn

# Funktionale Bürofläche direkt in Limburg mit bester Verkehrsanbindung

Objektnummer: 25189029



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

**MIETPREIS: 2.340 EUR**

**Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25189029                          |
| Baujahr      | 1995                              |
| Stellplatz   | 190 x Freiplatz, 2<br>EUR (Miete) |

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Mietpreis                | 2.340 EUR              |
| Nebenkosten              | 520 EUR                |
| Büro/Praxen              | Bürofläche             |
| Gesamtfläche             | ca. 260 m <sup>2</sup> |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt               |
| Bauweise                 | Massiv                 |

**Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                                       |                   |                                        |                          |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Wesentlicher<br/>Energieträger</b> | <b>Fern</b>       | <b>Energieausweis</b>                  | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Energieausweis<br/>gültig bis</b>  | <b>15.08.2035</b> | <b>Endenergie-<br/>verbrauch</b>       | <b>88.70 kWh/m²a</b>     |
|                                       |                   | <b>Energie-<br/>Effizienzklasse</b>    | <b>C</b>                 |
|                                       |                   | <b>Baujahr laut<br/>Energieausweis</b> | <b>1995</b>              |

Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine gepflegte Bürofläche, die sich durch ihre ideale Lage und praktische Ausstattung auszeichnet. Diese Immobilie bietet insgesamt vier Büroräume und befindet sich in zentraler Lage mit perfekter Infrastruktur, die für den täglichen Betrieb von Unternehmen unterschiedlichster Branchen optimale Voraussetzungen bietet.

Die Bürofläche erstreckt sich über eine großzügige Fläche, die flexibel genutzt werden kann, um den verschiedenen Unternehmensanforderungen gerecht zu werden. Die vier vorhandenen Büroräume ermöglichen es, konzentriert zu arbeiten und dabei Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen. Die Aufteilung der Fläche ist durchdacht und funktional, um einen reibungslosen Arbeitsablauf zu gewährleisten.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Teeküche. Diese bietet die Möglichkeit, Mitarbeiter und Gäste mit Getränken und Snacks zu versorgen und dient als Treffpunkt für kurze Pausen und informelle Besprechungen. Die Ausstattung der Teeküche ist praktisch und genügt den Ansprüchen eines lebhaften Büroalltags.

Besonderer Wert wurde auf die sanitären Einrichtungen gelegt. Die Immobilie verfügt über separate Damen- und Herren-Toiletten, was gerade in größeren Büroeinheiten ein willkommenes Merkmal ist. Diese Bereiche wurden gepflegt und regelmäßig instand gehalten, um den hygienischen Standards gerecht zu werden.

Die Lage der Immobilie ist ein weiteres Highlight, das sie zu einem attraktiven Angebot auf dem Markt macht. Die zentrale Lage bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe, die den Arbeitsalltag angenehm gestalten können.

Der Zustand der Immobilie wurde stets gepflegt, und die durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren haben dazu beigetragen, dass die Bürofläche in einem einwandfreien Zustand blieb. Sie bietet beste Voraussetzungen, um direkt bezogen und in Betrieb genommen zu werden, ohne dass umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich sind.



**Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegt
- 4 Büros
- Teeküche
- Damen sowie Herren Toilette
- Zentrale Lage
- Perfekte Infrastruktur
- zwei Parkplätze können zusätzlich gemietet werden

**Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Sonstige Angaben**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 15.8.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Objektnummer: 25189029 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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