

Bad Marienberg / Eichenstruth

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

CODE DU BIEN: 25014129



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

**PRIX DE LOYER: 7.600 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.320 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25014129</b>	<b>Prix de loyer</b>	<b>7.600 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1995</b>	<b>Coûts supplémentaires</b>	<b>680 EUR</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>8 x surface libre, 5 x Garage</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Espace de bureau</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
		<b>Surface total</b>	<b>ca. 1.523 m<sup>2</sup></b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
		<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 1127 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 1523 m<sup>2</sup></b>
		<b>surface de bureaux</b>	<b>ca. 395 m<sup>2</sup></b>

**CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz naturel lourd</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>08.12.2035</b>	<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1995</b>

CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



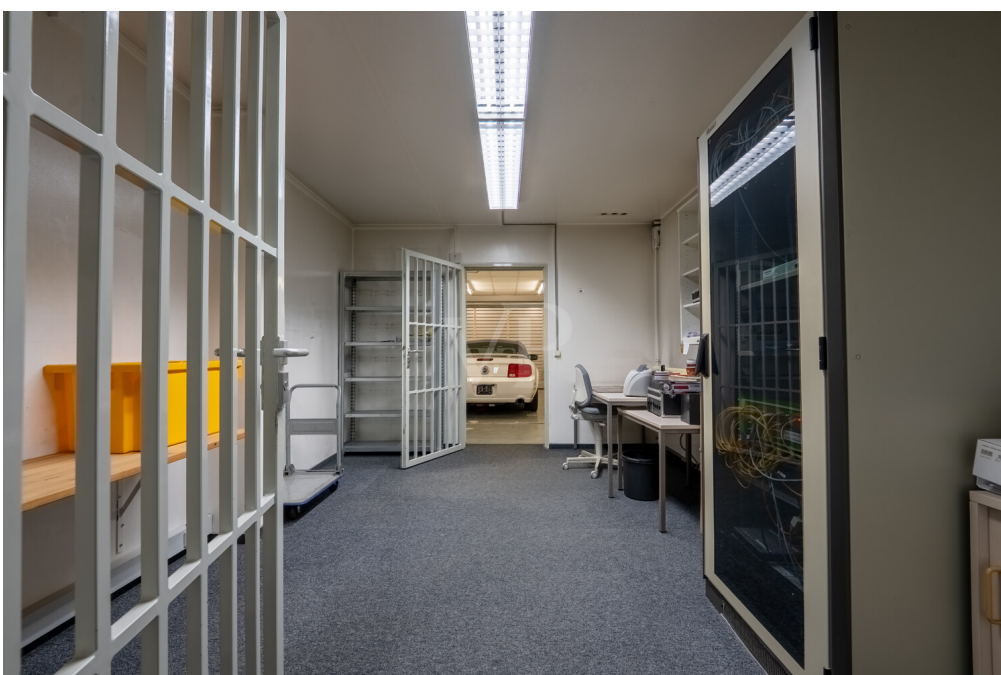
CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ANBIETER  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
BESTE IMMOBILIENMÄKLER  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENMÄKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MÄKLER KOBLENZ  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)

CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété

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!



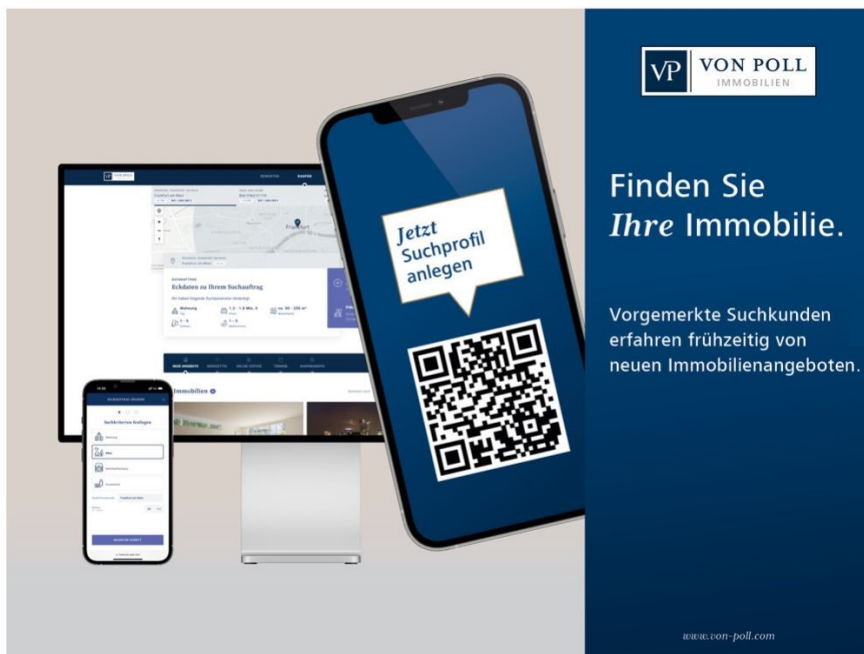
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

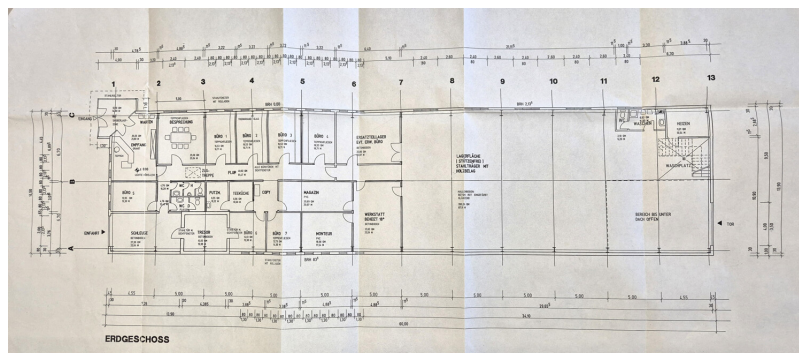
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KUNDEN 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)

CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## **Une première impression**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## Plus d'informations

**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.**

**CODE DU BIEN: 25014129 - 56470 Bad Marienberg / Eichenstruth**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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