Wörth am Rhein – Wörth

Schicke Büro-/Praxisfläche über 2 Etagen mit Aufzug, Parkplätzen und gehobener Ausstattung

??????? ????????: 25067019

???? ????????: 1.435 EUR • ???????: 3

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?? ??? ?????

??????? ????????	25067019
???????	3
????????	3
???? ??????????	2000
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 25 EUR (?????????), 1 x ??????, 50 EUR (?????????)

???? ????????	1.435 EUR
????????? ???????	560 EUR
??????? / ????????????? ????????	????? ????????
?????????	3,57-fache der Nettomonatsmiete inkl. gesetzl. MWSt.
???????? ??????	ca. 164 m²
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 136 m²
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.08.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	446.40 kWh/m²a
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2000

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?? ???????

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?? ???????

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?? ???????

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?? ???????

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?? ???????

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?? ???????

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

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

??? ????? ????????

Diese schicke Büro-/Praxiseinheit befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines modernen Bürogebäudes in verkehrsgünstiger Lage. Bahnhof und Autobahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Ca. 136 m² Fläche verteilen sich auf drei Büro-/Praxisräume, drei Bäder, Küche/Aufenthaltsraum, Aktenraum und einen Abstell-/Serverraum. Bei der Gesamtfläche von ca. 164 m² sind die Dachterrassen mit einem Viertel berücksichtigt.

Sie erreichen die Einheit über das Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug. Dieser führt nur mit Schlüssel direkt in die Büro-/Paxisetage und ist zusätzlich mit Gitter gesichert. Die Gewerbefläche selbst verfügt in der unteren Etage über einen Aufenthaltsraum mit neuwertiger Küche, einen kleinen Abstellraum, welcher auch als Serverraum genutzt werden könnte, zwei großzügige Büroräume, jeweils mit Zugang auf die Dachterrassen und zu den Bädern. Für Ihre Akten steht Ihnen ein Aktenraum zur Verfügung.

Über eine Treppe gelangen Sie ins 3. Obergeschoss. Das dort befindliche Büro mit direktem Zugang zu einer weiteren Dachterrasse besticht zusätzlich noch mit einer Empore, welche weiterhin Platz für Ihre Akten und Bücher bietet. Ein Duschbad vervollständigt diese Etage.

Die Büro-/Praxisfläche ist mit Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Ein Kellerraum, eine Garage und zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

Zur Netto-Kaltmiete von 1.435 €/Monat kommt die Anmietung von 2 Außenstellplätzen für je 25 €/Stellplatz und 1 Garage für je 50 €/Garage hinzu, sodass die Gesamt-Netto-Kaltmiete 1.535 €/Monat beträgt.

In den Nebenkosten sind die Heizkosten enthalten, Strom muss direkt vom Mieter mit dem Energieversorger abgerechnet werden.
Sämtliche Kosten (Kaltmiete und Nebenkosten) verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer. Die Vermietung der Gewerbeeinheit kann nur an vorsteuerabzugsberechtigte Mieter erfolgen.

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

????????????? ??? ???????

- Büro-/Praxisräume
- 2. und 3. Obergeschoss
- drei Büroräume
- Aktenraum
- Abstell-/Serverraum
- Einbauküche
- drei Bäder
- drei Dachterrassen
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Aufzug
- ein Kellerraum
- eine Garage
- zwei Stellplätze
- verkehrsgünstige Lage

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25067019 - 76744 Wörth am Rhein – Wörth

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sonja Doppler

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com