

Winningen

# Außergewöhnliche Büroetage im Gewerbepark Winningen

*Número da propriedade: 22014044*



**PREÇO DO ALUGUEL: 4.742 EUR**

Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

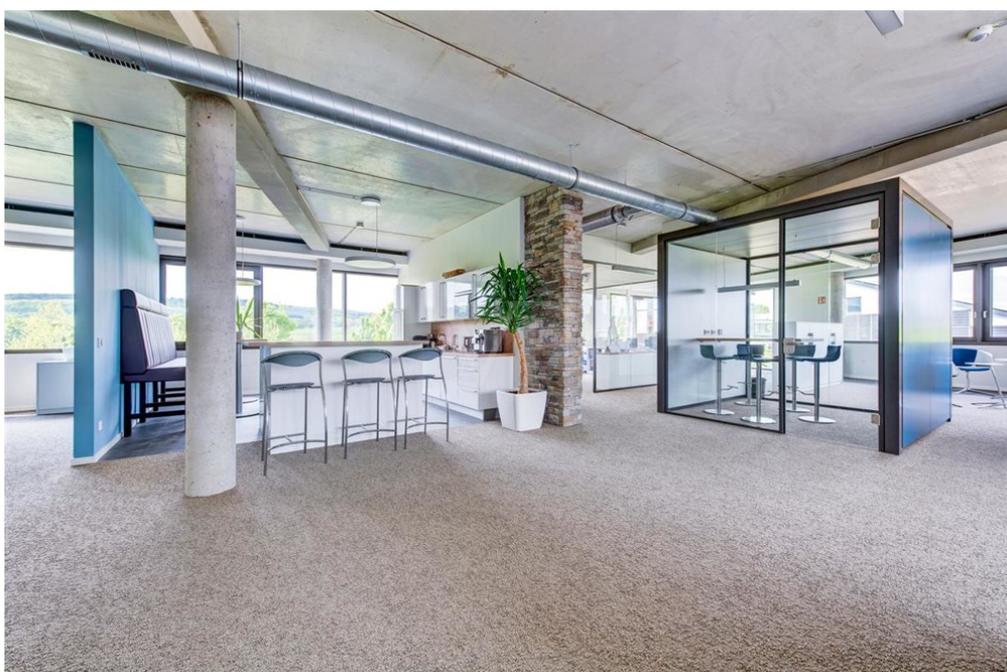
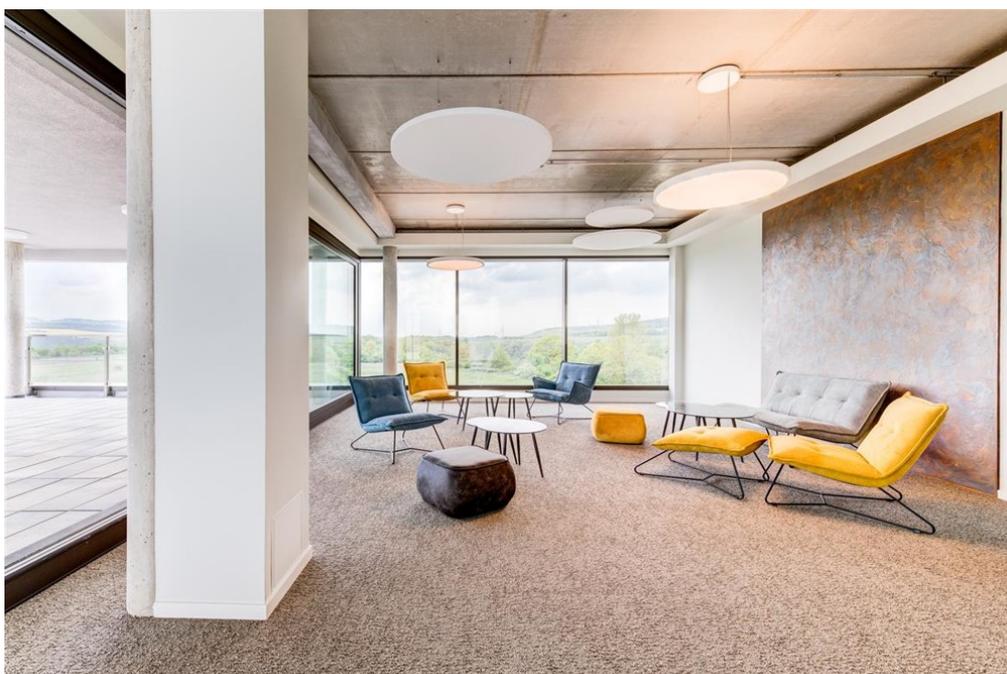
Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## Numa vista geral

Número da propriedade	22014044	Preço do aluguel	4.742 EUR
Disponibilidade	16.04.2024	Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Piso	2		
Ano de construção	2022		
Tipo de estacionamento	15 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 30 EUR (Arrendar)	Área total	ca. 388 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço

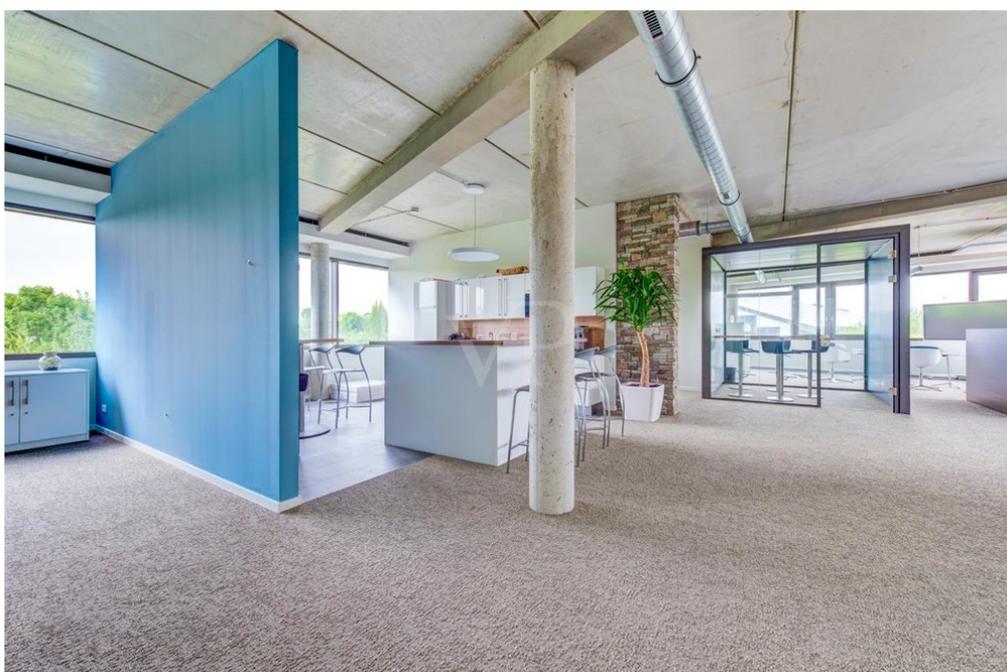
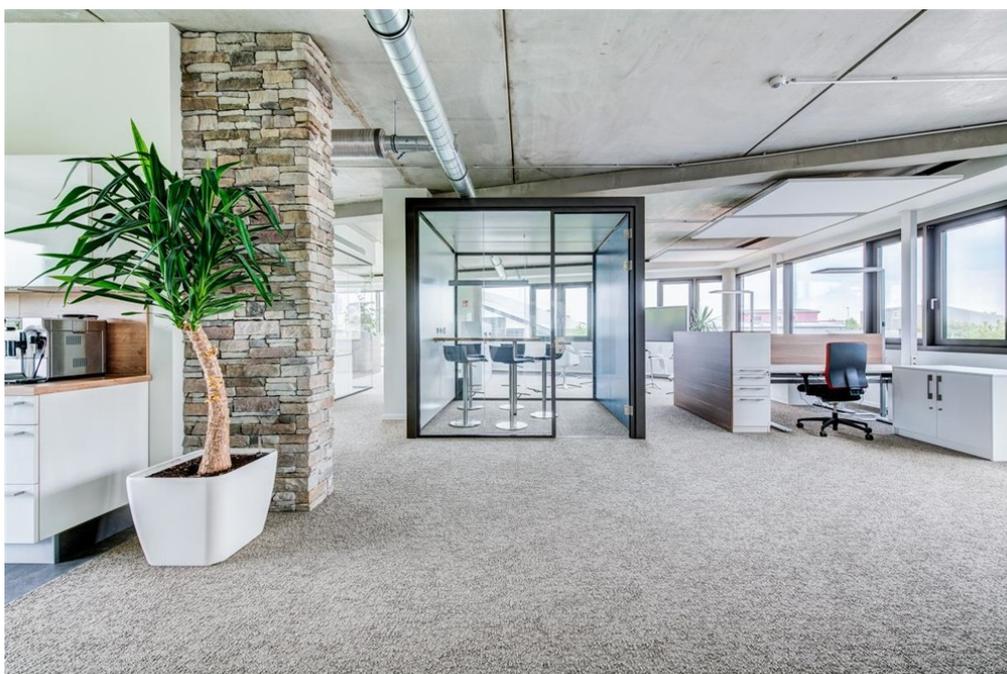
Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## O imóvel



Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## O imóvel



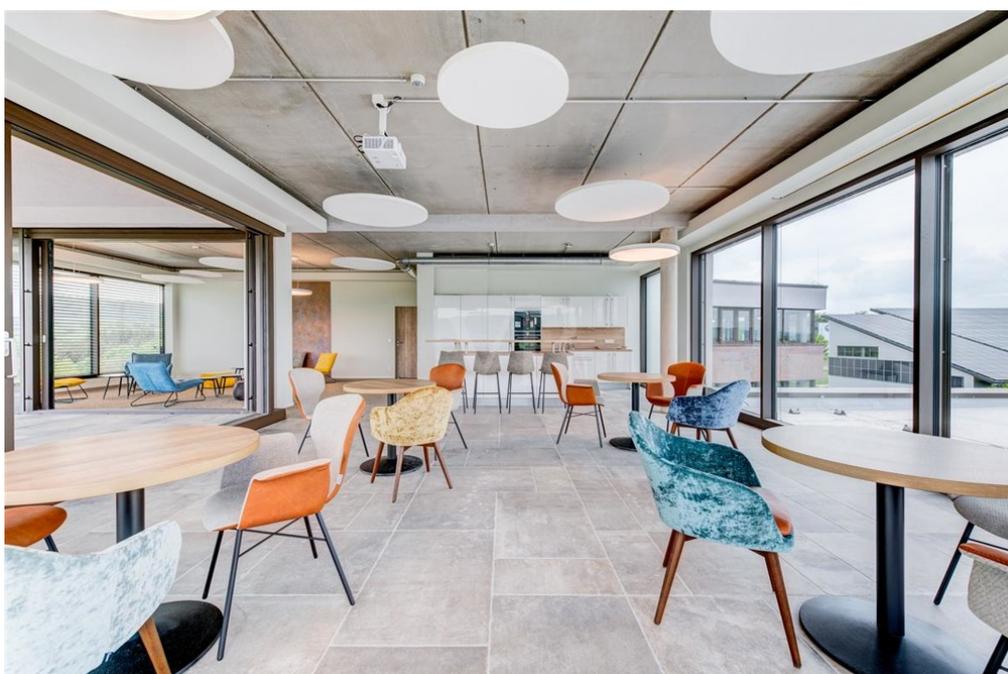
Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## O imóvel



Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## O imóvel



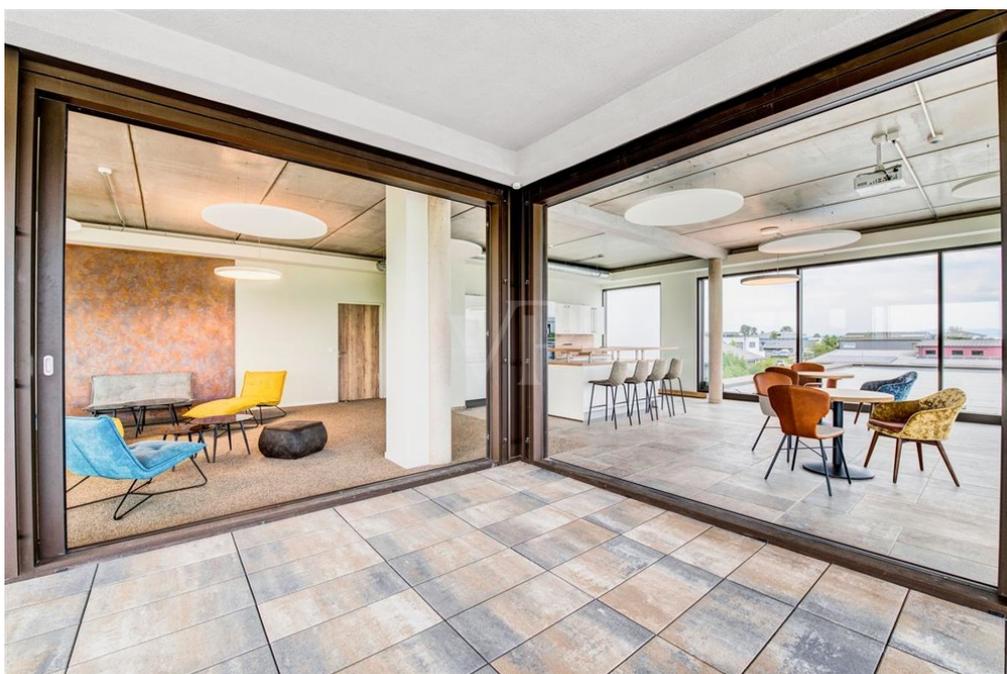
Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## O imóvel



Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winningen

## O imóvel



Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## O imóvel



Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winningen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VERGLEICH  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
erwähnt in Europe  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
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)



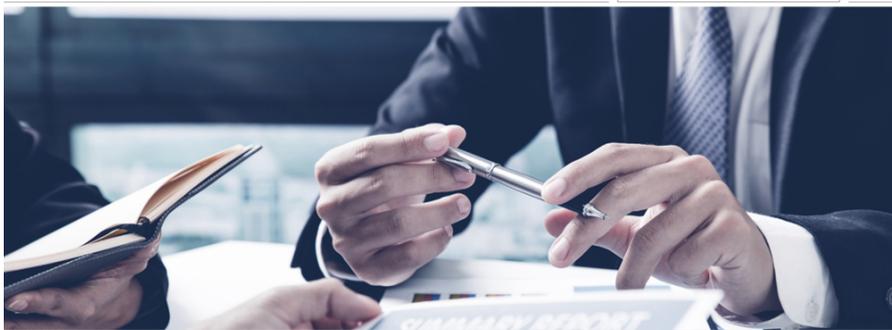
Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winningen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winingen

## Uma primeira impressão

In einem modernen, durchdachten und multifunktionalen Neubau finden Sie Ihre neuen Büroräume im Gewerbepark am Regionalflughafen Koblenz/Winingen.

Die Fläche von ca. 388 qm verteilen sich auf eine Bürofläche von ca. 235 qm und den Nebenflächen von ca. 153 qm, bestehend aus: Technikraum, Sanitäranlagen, uvm.

Die repräsentativen Bereiche werden Ihre Mitarbeiter wie Kunden zum Staunen bringen, und sorgen für ein modernes, kreatives Arbeitsklima.

Technisch und energetisch lässt das Gebäude keine Wünsche offen.

Abgerundet wird das Angebot durch die zahlreichen Parkplätze (E-Ladesäulen nach Absprache möglich).

Eine repräsentative Rooftop-Lounge mit Dachterrasse und Wintergarten (zum Erholen oder mobilen Arbeiten) steht Ihnen optional zur Verfügung!

Die Miete versteht sich inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## Detalhes do equipamento

Bei der gesamten Ausführungsqualität werden sämtliche Anforderungen an ein topmodernes Büro- und

Dienstleistungsgebäude berücksichtigt und erfüllt:

### HEIZUNG / ENERGIE

- Multifunktionelles Heizen-, Lüften-, Kühlen-System (AIRCONOMY®)
- Regenerative Energien (Photovoltaik)
- Warmwasser-Fußbodenheizung
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung

### FENSTER / TÜREN

- Gebäude mit Hochleistung ECLAZ<sup>3</sup> Glasfassade (hervorragende Dämmwerte und Lichtdurchlässigkeit) in Pfosten-Riegel Konstruktion
- Haustür und Fenster in Aluminiumkonstruktion

- Teilweise bodentiefe Fenster mit moderner Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrisch steuerbare Außenraffstores an allen Fenstern (per KNX-System)

### BODENBELÄGE

- Repräsentative Feinsteinzeugfliesen 60/60 in: WC, Treppen u. Treppenhaus
- Hochwertiger Objektboden aus PVC bzw. Teppich in allen anderen Bereichen

### SANITÄR / BAD

- Hochwertige Sanitäranlagen (Damen/Herren) – Barrierefreies WC (rollstuhlgängig) im EG

### INTERNET / EDV

- Glasfaserkabel
- Netzwerktechnik, EDV-Verkabelung
- Intelligentes KNX-System
- Gegensprechanlage

### SONSTIGES

- Stufenloser, barrierefreier Zugang
- Geräumiger Aufzug
- OPTIONAL (!): Rooftop-Lounge mit Dachterrasse und Wintergarten (zum Erholen oder mobilen Arbeiten)
- Hauseigene Hoffläche mit reichlich PKW-Stell- / Besucherparkplätzen ( à 30 € / Monat)
- E-Parkplätze nach Absprache
- Kostenfreie Fahrradstellplätze (Freiplätze)
- ein Work-Café (inkl. moderner Einbauküche)
- Technikraum

- Ein Hausmeisterdienst ist mit der Bewirtschaftung der gesamten Anlage beauftragt (wie Schneeräumung, Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten, Mülldienst, etc.)  
Der Mieter erhält die Nutzung eines Flaggenmastes für Werbezwecke.

Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winingen

## Tudo sobre a localização

Idyllisch zwischen Weinbergen, nur ca. 5 km entfernt von Koblenz, liegt der malerische Ort Winingen an der Mosel.

Bekannt vor allem für das älteste Weinfest Deutschlands, bietet Winingen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, vom Wassersport am Yachthafen, bis zum Flugplatz auf den Weinbergen.

Familienfreundlich zeigt sich Winingen mit eigenem Kindergarten und einer Grundschule. Die örtlichen Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.

Winingen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Neben einem eigenen Bahnanschluss, erreichen sie in wenigen Minuten die Autobahnen A 61 und A 48.

Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winnigen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 22014044 - 56333 Winningen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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