

Wörth am Rhein - Wörth

## Verkehrsgünstig gelegene Büro-/Paxisfläche im Erdgeschoss eines modernen Geschäftshauses

*Número da propriedade: 25067018*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 1.990 EUR • QUARTOS: 7**

**Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth

## Numa vista geral

Número da propriedade	25067018	Preço do aluguel	1.990 EUR
Quartos	7	Custos adicionais	590 EUR
Ano de construção	2000	Comissão para arrendatários	3,57-fache der Nettomonatsmiete inkl. gesetzl. MWSt.
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 25 EUR (Arrendar), 3 x Garagem, 50 EUR (Arrendar)	Área total	ca. 221 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 177 m <sup>2</sup>
		Espaço de escritório	ca. 177 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	05.08.2035	Procura final de energia	446.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth

## O imóvel



Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth

## O imóvel



Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth

## O imóvel

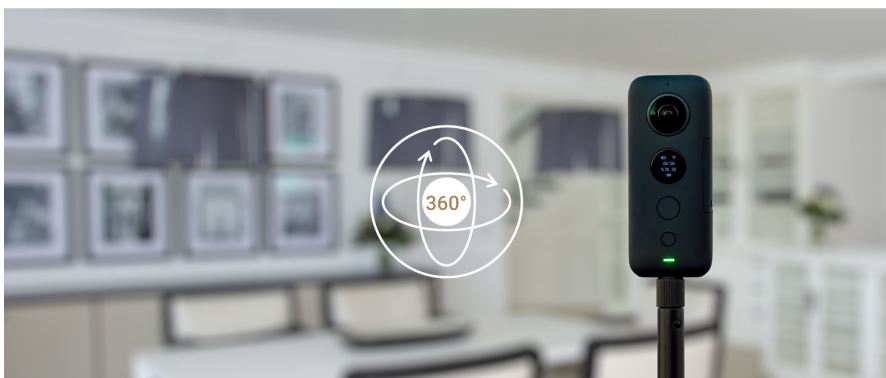


Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth**

## **Uma primeira impressão**

**In verkehrsgünstiger Lage von Wörth befinden sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes diese hellen Büro- oder Praxisräume. Das im Jahr 2000 errichtete, repräsentative Vierparteienhaus besteht aus drei Gewerbeeinheiten und einer Wohneinheit.**

**Das Treppenhaus ist hell gestrichen und mit Granitboden versehen. Ein Aufzug verbindet alle vier Etagen miteinander.**

**Ebenerdig gelangen Sie in die Büro-/Praxisräume, die sich auf ca. 177 m<sup>2</sup> Fläche verteilen. Hier stehen Ihnen ein großzügiger Empfangsbereich, ein Besprechungsraum, sechs Büro-/Praxisräume, zwei Toiletten (eine davon mit Dusche) und eine offene Teeküche zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich ein Archiv-/Kellerraum.**

**Den Büro-/Praxisräumen sind drei Garagen zugeordnet, die von außen sowie von innen begehbar sind. Zwei weitere Parkplätze stehen im Außenbereich zur Verfügung.**

**Zur Netto-Kaltmiete von 1.990 €/Monat kommt die Anmietung von 2 Außenstellplätzen für je 25€/Stellplatz und 3 Garagen für je 50€/Garage hinzu, sodass die Gesamt-Netto-Kaltmiete 2.190 €/Monat beträgt.**

**Die Vermietung der Gewerbeeinheit kann nur an vorsteuerabzugsberechtigte Mieter erfolgen. Sämtliche Kosten (Kaltmiete und Nebenkosten) verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer.**

**Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth**

## **Detalhes do equipamento**

- Büro-Praxisräume
- Erdgeschoss
- ebenerdig begehbar
- sechs Büroräume
- Damen-Toilette
- Herren-Toilette mit Dusche
- Teeküche
- Archiv-/Kellerraum
- Aufzug
- drei Garagen
- zwei Stellplätze
- verkehrsgünstige Lage

**Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Stadt Wörth liegt linksrheinisch gegenüber Karlsruhe. 1977 erwarb Wörth die Stadtrechte und wurde somit aus einem verträumten Dorf binnen weniger Jahre zu einer lebenswerten 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 nahegelegene 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.**

**Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25067018 - 76744 Wörth am Rhein - Wörth**

## **Pessoa de contacto**

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

**Sonja Doppler**

---

**Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz**

**Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0**

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

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

---

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