

## Multifunktionales Büro-/Praxis-/Ladengebäude - Nähe Hachenburg ab sofort zur Miete!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 20014-WW-H-3353M

## Objektbeschreibung

Dieses Mietobjekt besticht durch Großzügigkeit und Branchenunabhängigkeit. Die individuell nutzbaren Räumlichkeiten, mit einer Deckenhöhe von bis zu 3,37m, lassen viel Spielraum für die verschiedensten Ideen und Konzepte. Auch wäre eine Bürogemeinschaft von 2-3 Kleinstfirmen denkbar. Auf die wartet ein modern ausgestattetes Büro-/Praxis-/Laden-Gebäude, dessen Rohbau im Jahr 2003 eine Komplettsanierung bzw. einen kompletten Rohbau-Ausbau erhielt. Es verfügt über einen Nebeneingang mit nur einer Stufe und einen Haupteingang mit lediglich einer Stufe, einen Meetingraum für bis zu 10 Personen inkl. Leitungsnetzwerk (bis zu 10 Arbeitsplätze möglich). Weiterhin stehen Ihnen und Ihren Kunden/Patienten 4 PKW Stellplätze zur Verfügung - Davon einer mit Wallbox + optional 5 weitere Stellplätze. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 182,68 m<sup>2</sup> und ließe sich bei Bedarf auch in Wohnen und Arbeiten aufteilen.

## Lage

Das Mietobjekt befindet sich am Tor zur Kroppacher Schweiz, ca. 3 km von der Stadt Hachenburg (ca. 6.000 Einwohner) entfernt. Es liegt am Ortsrand in Nähe des Westerwald-Steig. Der Standort bietet seinen knapp 1.000 Einwohnern nahezu alle Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie ein vielseitiges Freizeitangebot. Zur Verfügung stehen Ihnen: Bring-Services (Apotheke, Obst-/Gemüse, Getränkehandel), Bäcker (mit Frische-Theke), Baumarkt, Friseur, Gastronomie, Tankstelle, Bahnhof (ca. 700 m), Bushaltestelle (ca. 50 m), Grundschule, KiGa, Fußballplatz, Tennisplatz, Gemeindehalle. Der örtliche Bahnhofsteilpunkt liegt an der Eisenbahnstrecke Oberwesterwaldbahn (Limburg/Lahn) - Westerburg - Hachenburg - Altenkirchen - Au (Sieg). Die nächsten Autobahnanschlüsse befinden sich in Mogendorf oder Dierdorf.

## Ausstattung

- Gastherme (Fußbodenheizung) - Isolierverglasung Kunststoff + Holz z.T. mit Sicherheitsbeschlägen - Fassadendämmung (100 mm-Isolierung zur Reduzierung der Heizkosten) - Fliesen, Kugelgarn Bodenbelag (Farbe Asphalt, Klasse 33) - Laut KEVAG-Telekom max. Internetgeschwindigkeit mit Download von bis zu 1.000 MBit/s + Upload von bis zu 20 MBit/s (Tarif KTK ON Gigaspeed 1000) - Energiesparende LED-Beleuchtung - Div. Schreibtisch-Kombinationen können während der Mietdauer, gegen Aufpreis von 100€/Monat dazu gemietet werden (Birke-Multiplex Oberfläche, Bisley-Bürocontainer, 10 Bürostühle, Besprechungstisch für 6 Personen, Serverschrank, Etagair-Regalsystem, Stehtisch mit 2 Stühlen INFORMATION: - Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.250 € - Die monatlich zu entrichtende Nebenkostenvorauszahlung exklusive Strom und Gas beträgt 200 € (+ 100 € für die Nutzung des Mobiliars, sofern erwünscht) - Strom und Gas rechnet die Mietpartei selbstständig und direkt mit dem entsprechenden Anbieter ab - Die Mietkaution beläuft sich auf drei Nettokaltmieten 3.750 € - Bei Abschluss eines Mietvertrages wird eine Vermittlungsprovision in Höhe von einer Monatsmiete inkl. MwSt. 1.487,50 €) fällig.

## Sonstiges

Die historische Löwenstadt Hachenburg ist eine Stadt mit viel Potential. Als Mittelzentrum der Region bietet sie eine große Bandbreite an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Schulen und Kindergärten sind zahlreich vertreten. Hachenburg liegt mit knapp 6.000 Einwohnern im Westerwald zwischen Koblenz im Süden und Siegen im Norden bzw. zwischen Altenkirchen im Westen und Bad Marienberg (Westerwald). Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Westerwald-Sieg-Bahn, auf welcher die Züge täglich im Stundentakt verkehren. Die Ballungsräume Rhein-Ruhr, das Rhein-Main Gebiet und Köln sind ab dem Bahnhof Au(Sieg) erreichbar. Die Autobahnauffahrten zur A 3 befinden sich an der Anschlussstelle Montabaur (ca. 25 km), Mogendorf (ca. 24 km) und Dierdorf (ca. 23 km). Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.

## Bilder

























