



## Immobilien-Exposé

**Exklusive Neubau-Büroflächen ca.  
1.022,50 m<sup>2</sup> mit Halle ca. 327 m<sup>2</sup> in  
56626 Andernach zu vermieten**

**Objekt-Nr.:  
IB137A**

## Büro/Praxis zur Miete

in 56626 Andernach



## Details

Barrierefrei

Nutzfläche (ca.)

**1.349,50 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**1.349,50 m<sup>2</sup>**

Lagerfläche (ca.)

**327 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**1.022,50 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**1**

Baujahr

**2022**

Zustand

**Erstbezug**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Es handelt sich um eine exklusive Neubau-Gewerbeimmobilie mit insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche verteilt auf 3 Vollgeschosse. Zur Verfügung stehen im 1. OG barrierefreie Büroflächen von insgesamt ca. 1.022,50 m<sup>2</sup> für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die gesamte Immobilie verfügt über modernste Haustechnik, helle Fensterfronten aus Glas, Klimaanlage, Personenaufzug sowie Fußbodenheizung (Gas).

Die ca. 327 m<sup>2</sup> große Produktionshalle befindet sich im EG und kann mit einer Treppe von den Mieträumen im 1. OG erreicht werden. Eine teils verglaste Fensterfront im 1. OG bietet einen Blick in die gesamte Hallenfläche im EG. Die Halle ist nur für den Mieter zugänglich. Sie ist nicht einsehbar und kann mit einer Zugangskontrolle versehen werden. Ebenso können Ladestationen für E-Autos vorgesehen werden.

Da die Immobilie über eine PV-Anlage verfügt kann Strom vom Vermieter günstiger als zum Marktpreis bezogen werden.

Die Liegenschaft wird mit einer eigenen Trafostation ausgestattet. Bei Bedarf kann die Leistung dieses Übergabepunktes erhöht werden, z.B. durch die Installation eines zweiten Trafos, der exklusiv vom Mieter genutzt werden kann.

Die Mietpreisindikation beruht auf der aktuellen Planung und inkludiert die individuelle Raumaufteilung und Herstellung des bezugsfertigen Zustandes.

Der Innenausbau der Gewerbeimmobilie ist noch nicht final fertiggestellt. Die Ausstattung der Räumlichkeiten kann daher auf den Bedarf des zukünftigen Mieters individuell angepasst werden.

Sonderwünsche des Mieters, wie zum Beispiel die Aufrüstung der Stromkapazitäten, Installation von E-Ladestationen oder Einbau einer Kälte-Hitze-Kammer können den Mietpreis noch erhöhen.

Insgesamt stehen ca. 100 PKW-Stellplätze sowie Garagenstellplätze auf dem Gewerbegebiet zur Verfügung und können bei Bedarf hinzugemietet werden.

Bezugsfertigkeit im Laufe des 3. Quartals.

## **Sonstiges**

Kaution: 3 MM

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

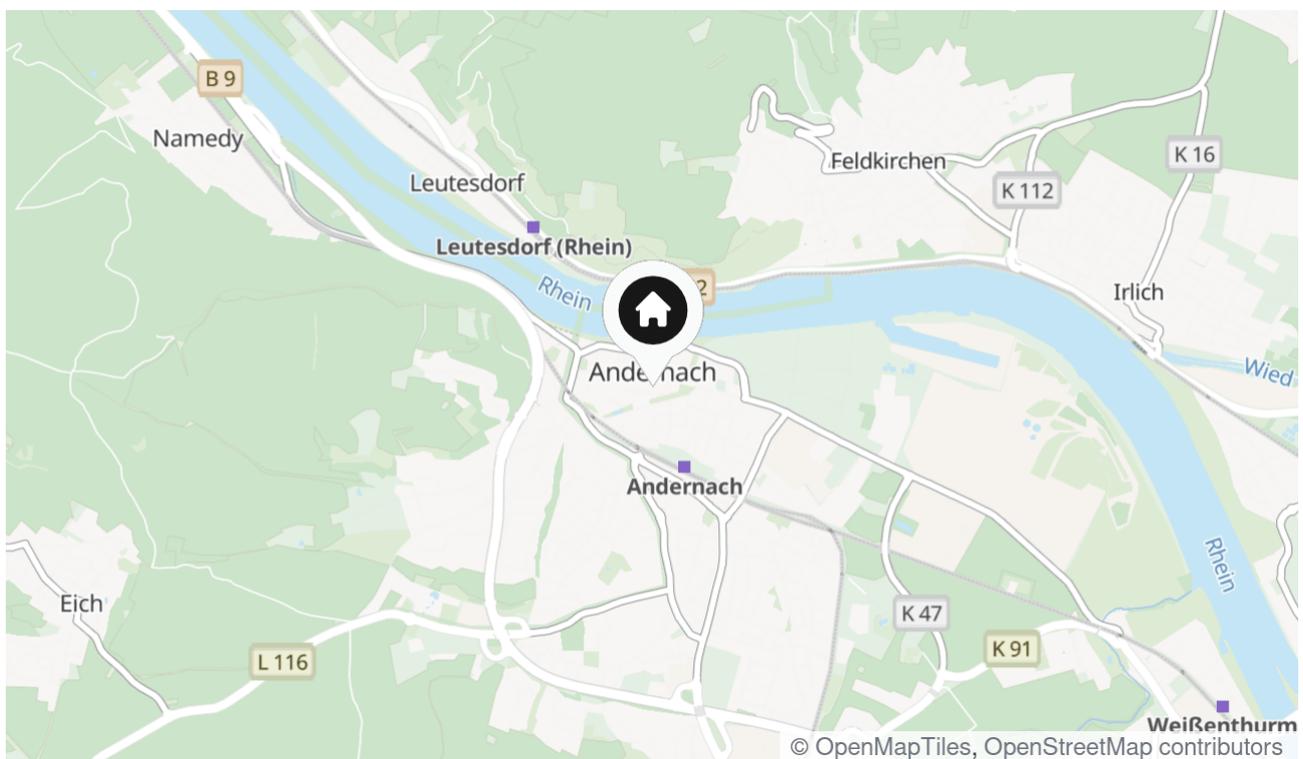
Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden USt.

## Lage & Umgebung

56626 Andernach

Andernach ist eine Stadt im Landkreis Mayen-Koblenz im nördlichen Rheinland-Pfalz und liegt am Rhein.

Das exklusive Neubau-Objekt befindet sich in verkehrstechnisch guter und zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur. Zu den Bundesstraßen B256 und der B9 sowie den Autobahnen A61 und A48 sind es wenige Minuten Fahrtzeit.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**94,85 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Hauptenergieträger

**Gas**

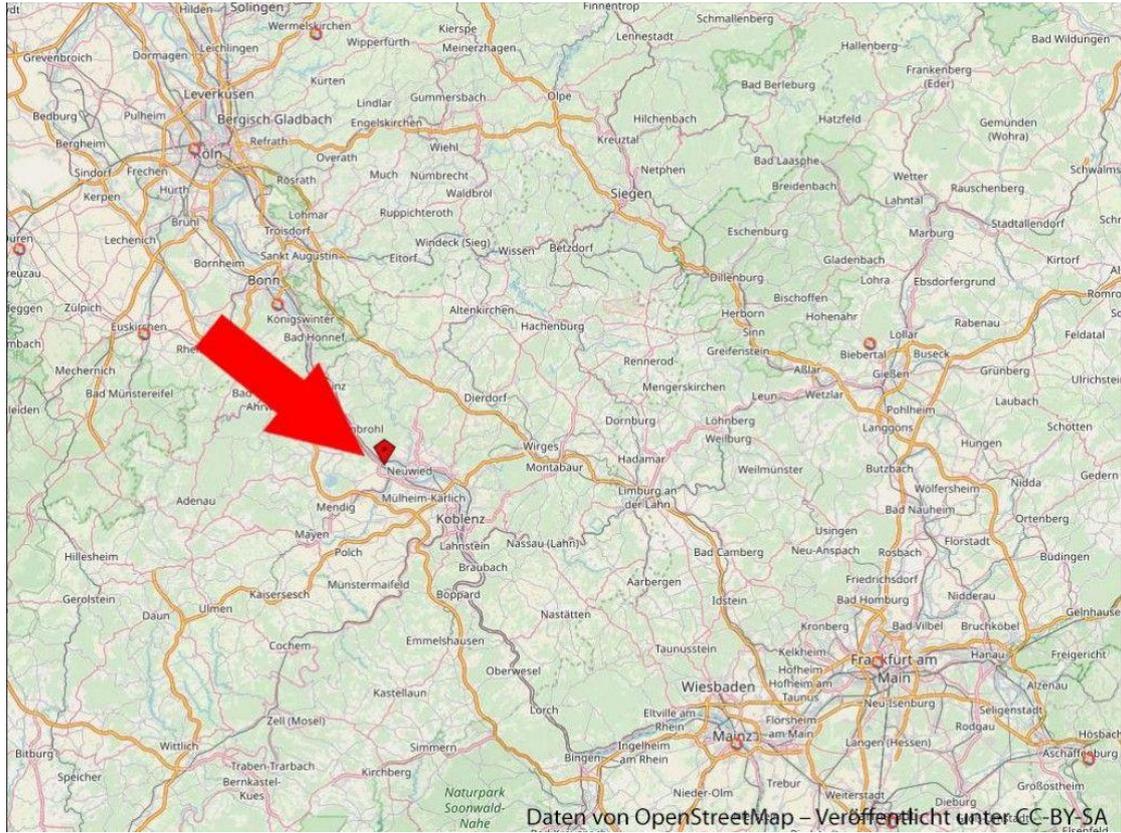
Baujahr (Energieausweis)

**2018**









## Kontakt

### **hallenpool Homuth GmbH und Co. KG**

Engerserstr. 13

56564 Neuwied

Telefon: 0171 - 31 72 287

E-Mail: [beth@hallenpool.com](mailto:beth@hallenpool.com)

### **Ihr Ansprechpartner**

Isabel Beth

### **Impressum**

[www.hallenpool.com/impressum/](http://www.hallenpool.com/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hallenpool.com](http://www.hallenpool.com)

