

# Exposé

## Bürofläche in Melsungen

**Büro Praxisfläche Innenstadt, EG barrierefrei, Tageslicht,  
CAT6, moderne Beleuchtung**



Objekt-Nr. OM-165369

### Bürofläche

Vermietung: **1.075 € + NK**

Ansprechpartner:  
Eugen Kobert , Kobert Immobilienverwaltung  
GmbH  
Telefon: 0152 28785487

Eulenturm str 2  
34212 Melsungen  
Hessen  
Deutschland

|                   |         |                     |                |
|-------------------|---------|---------------------|----------------|
| Baujahr           | 1860    | Übernahme           | sofort         |
| Etagen            | 1       | Zustand             | saniert        |
| Energieträger     | Gas     | Etage               | Erdgeschoss    |
| Nebenkosten       | 130 €   | Büro- /Praxisfläche | 125,00 m²      |
| Heizkosten        | 130 €   | Gesamtfläche        | 125,00 m²      |
| Summe Nebenkosten | 150 €   | Heizung             | Zentralheizung |
| Mietsicherheit    | 3.225 € |                     |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Büro, Praxis oder Kanzlei.

Die zentrale Innenstadtlage, der barrierefreie Zugang sowie die moderne technische Ausstattung machen die Einheit besonders attraktiv für einen professionellen Geschäftsbetrieb.

Das Gebäude wurde im Rahmen der Sanierung vollständig gedämmt, der Großteil der Fenster ist dreifach verglast und sorgt für helle, angenehme Arbeitsräume mit hoher Energieeffizienz.

Parkmöglichkeiten können bei der Stadt Melsungen auf dem nur eine Gehminute entfernten öffentlichen Parkplatz beantragt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, Stellplätze auf angrenzenden Grundstücken kostenpflichtig anzumieten.

Erdgeschoss – ca. 125 m<sup>2</sup> (barrierefrei)

Barrierefreier Zugang über das Treppenhaus sowie einen separaten Nebeneingang

Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit umlaufender 3-fach verglaster Fensterfront

Behindertengerechtes WC mit Notrufanlage

Moderne CAT6-EDV-Verkabelung mit separatem Technikraum inkl. Serverschrank

Zusätzliche Lagerfläche vorhanden

Abgehängte Odenwald-Akustikdecke (Rasterdecke)

Beleuchtung, Belüftung und Ergonomie gemäß Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)

Ausstattung im Überblick

Gesamtfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>

Barrierefrei

CAT6-EDV-Infrastruktur inkl. Serverschrank

Nadelvlies-Bodenbelag in allen Bürobereichen

Moderne, blendfreie Beleuchtung

Flexible Raumaufteilung

Zentrale Innenstadtlage mit optimaler Erreichbarkeit

Mietkonditionen

Nettokaltmiete: 8,60 €/m<sup>2</sup>

Monatliche Nettokaltmiete: ca. 1.075 €

Nebenkostenvorauszahlung (netto): 260 € / Monat

Gesamtmieta netto: ca. 1.335 € / Monat (zzgl. MwSt.)

## Ausstattung

Nadelvlies Boden ( Büroflächen )

Odenwald Akustikdecke / Rasterdecke

EDV CAT6 Verkabelung im EG inklusive Serverschrank

Komplette Beleuchtung

Erdgeschoss Barrierefrei

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Impressum :

Kobert Immobilienverwaltung GmbH

Eugen Kobert

Sonneneck 8a, 34212 Melsungen

Mobil: 0152 / 28785487

Email: eugen@kobert-immobilienverwaltung.de

Steuernummer:

2523745102

Finanzamt Kassel

## **Lage**

Die Fachwerkstadt Melsungen hat mit ihren Stadtteilen ca. 15.000 Einwohner und liegt etwa 30 Km südlich von Kassel. Durch ihre gute Infrastruktur, vielen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Ärzten, bietet Melsungen eine hohe Lebensqualität. Die klimatisch gute Lage im Fuldatal begünstigt die Wohnsituation zusätzlich. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung zur Autobahn A7 (ca. 5 Km) und den beiden Bahnhaltstellen (Melsungen Hauptbahnhof und Melsungen Bartenwetterbrücke) lassen sich Kassel, Fulda, Eisenach, Frankfurt und Hannover ausgezeichnet mit verschiedenen Verkehrsmitteln erreichen. Die Straßenbahn RT5 fährt direkt bis nach Kassel- Wilhelmshöhe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Bürofläche im EG



Bürofläche im EG

# Exposé - Galerie



Bürofläche im EG



Flur / Treppenhaus



# Exposé - Galerie

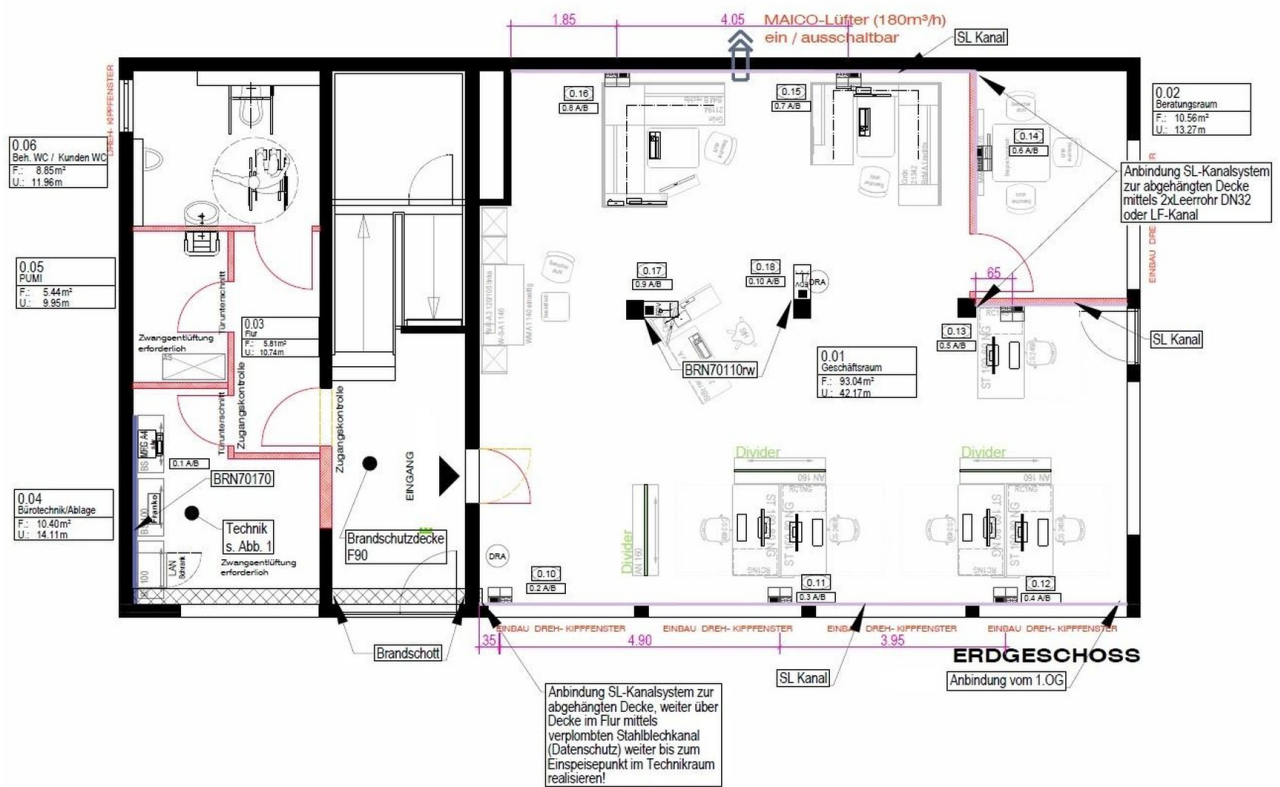


Wc im EG Barrierefrei



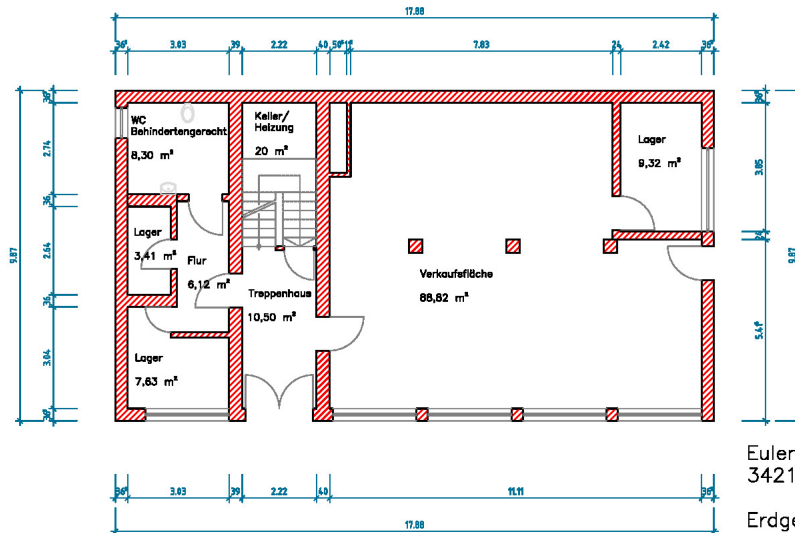
Technikraum inkl Serverschrank

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Eulenturmstraße 2  
34212 Melsungen

Erdgeschoss