

# Exposé

## Bürofläche in Koblenz

**\*\*New\*\* Moderne Bürofläche mit großer Terrasse im Gewerbegebiet Koblenz-Wallersheim**



Objekt-Nr. OM-395322

### Bürofläche

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Heiden

August-Borsig-Straße 5  
56070 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	118,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	370,00 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt	Heizung	Etagenheizung
Etage	1. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort stehen attraktive Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage von Koblenz-Wallersheim zur Vermietung.

Bürofläche

Obergeschoss

ca. 110 m<sup>2</sup>

- ✓ Großzügige Terrasse – ideal für Mitarbeiterpausen, Sommerfeste oder Kundenempfänge
- ✓ Badezimmer
- ✓ Küchenbereich
- ✓ Helle und freundliche Räumlichkeiten
- ✓ Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- ✓ Repräsentativer Unternehmensstandort
- ✓ Ideal für Dienstleister, Verwaltung, Vertrieb oder Planungsbüros
- ✓ Ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Gelände

Kaltmiete: 1.250,00 € VB

Zusätzliche Lagerfläche im Erdgeschoss optional anmietbar

Optional verfügbar

Stellplätze / Parkmöglichkeiten

Weitere Büroflächen

Die Flächen eignen sich ideal für Handwerksbetriebe, Logistikunternehmen, Dienstleister, Onlinehandel, Lagerhaltung oder Verwaltungsstandorte.

Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Koblenz-Wallersheim – zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Koblenz liegt am Zufluss der Mosel in den Rhein im Bundesland Rheinland-Pfalz. Westlich von Koblenz befindet sich das Autobahnkreuz Koblenz, an dem sich die Autobahnen A 61 (Köln - Mannheim / Ludwigshafen) und A 48 (Trier - Frankfurt) treffen. Diverse Bundesstraßen aus dem gesamten Umland laufen in Koblenz zusammen. Darüber hinaus liegt Koblenz an der stark befahrenen Rheintaltrasse der Deutschen Bahn, die eine Hauptachse in Nord-Süd-Richtung bildet.

Die Stadt Koblenz mit derzeit ca. 110.000 Einwohnern ist Oberzentrum eines Umlandes mit einem Radius von ca. 50 Kilometern, in dem weitere ca. 500.000 Menschen wohnen. Das

Objekt ist ungefähr 10 Minuten vom Koblenzer Stadtzentrum sowie von den Autobahnauffahrten A 3, A 61 und A 48 entfernt. Die Flughäfen Frankfurt, Frankfurt-Hahn sowie Köln / Bonn sind in ca. 45 Minuten zu erreichen.

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 1 Min.

Fahrzeit nächste Autobahn: 5 Min.

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof: 15 Min.

Fahrzeit nächster Flughafen: 60 Min.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

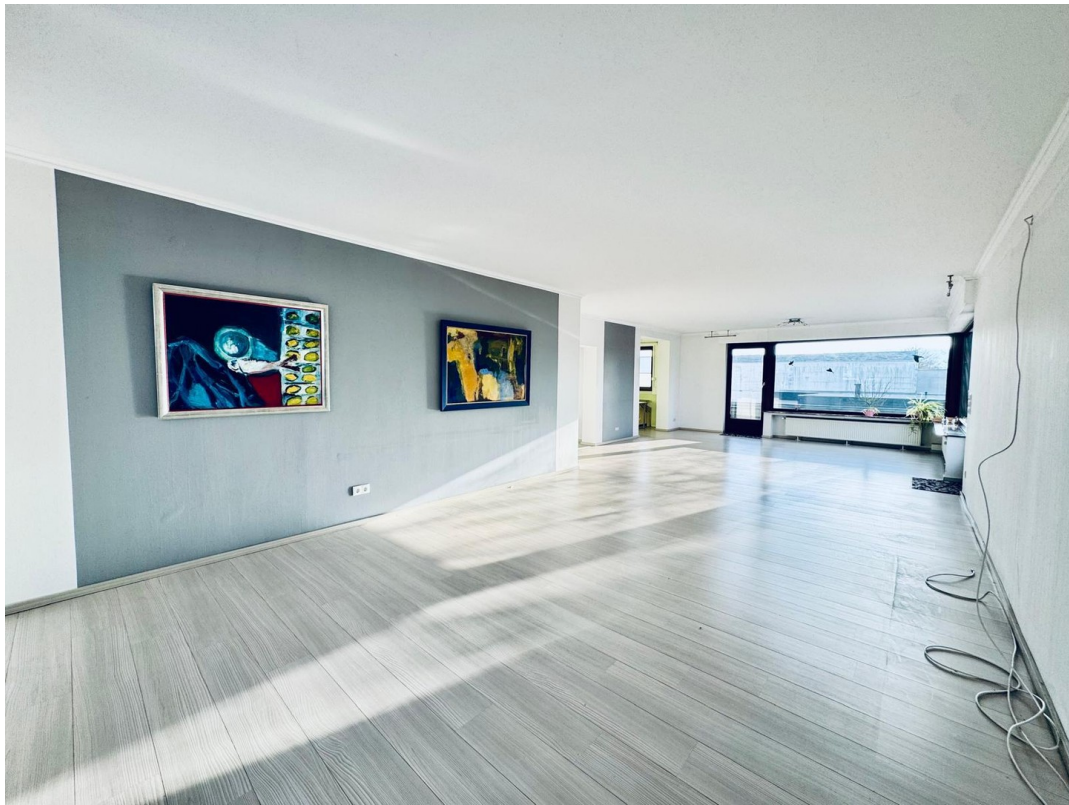
# Exposé - Galerie



Zufahrt



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

