

# Exposé

## Bürofläche in Betzdorf

### Möbliertes Büro in der Betzdorfer Innenstadt zu vermieten



Objekt-Nr. OM-399276

#### Bürofläche

Vermietung: **1.740 € + NK**

Ansprechpartner:  
Markus Schefczyk

57518 Betzdorf  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1986
Energieträger	Gas
Nebenkosten	250 €
Mietsicherheit	5.220 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt

Etage	2. OG
Büro- /Praxisfläche	124,00 m²
Gesamtfläche	124,00 m²
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne, lichtdurchflutete Bürofläche im Herzen von Betzdorf. Die Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Geschäftshauses und bietet ideale Voraussetzungen für Start-ups, Agenturen, Beratungsunternehmen oder Freiberufler.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch einen funktionalen Grundriss, große Fensterfronten sowie eine hochwertige, zeitgemäße Ausstattung.

Die Immobilie wird nur komplett möbliert vermietet.

Die angegebene Kaltmiete setzt sich aus

- 1.240 € Miete für das Büro plus
- 500 € Miete für das Inventar

zusammen.

## Ausstattung

Die Büroeinheit ist modern und funktional ausgestattet. Es stehen zwei voll ausgestattete Besprechungsräume zur Verfügung – jeweils mit Flipchart, beschreibbarer Magnetwand, 65-Zoll-Fernseher sowie eigenem Kühlschrank.

Ein Besprechungsraum verfügt zusätzlich über ein professionelles Videokonferenzsystem von Logitech, ideal für hybride Meetings.

Die Arbeitsplätze sind mit elektrisch höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet und bieten ergonomisches Arbeiten auf aktuellem Standard. Eine Kaffeeküche rundet die Ausstattung ab und sorgt für kurze Wege in Pausen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Die Büroeinheit befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Betzdorf, direkt an der frequentierten Bahnhofstraße. Die Adresse gehört zu einer der Hauptgeschäftsstraßen der Stadt und bietet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie eine gut entwickelte Infrastruktur.

Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Betzdorf (Sieg) ist in ca. 3 Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an Regionalzüge sowie zahlreiche Buslinien – ideal für Mitarbeiter und Kunden, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Über die nahegelegene B62 besteht eine direkte Anbindung an die B256 und weiterführend an die A45, was auch die Erreichbarkeit per PKW effizient gestaltet.

Infrastruktur und Umfeld:

Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Banken und medizinischen Einrichtungen, was zusätzliche Frequenz und Versorgungssicherheit bietet. In der näheren Umgebung stehen öffentliche Parkplätze sowie Kurzzeitparkmöglichkeiten zur Verfügung – ein klarer Vorteil für Kunden- oder Mandantenbesuche.

Fazit:

Die zentrale, verkehrsgünstige Lage sowie das etablierte Geschäftsumfeld machen diesen Bürostandort besonders attraktiv für Dienstleister, Beratungsunternehmen, Kanzleien oder Praxen, die Wert auf Erreichbarkeit und ein professionelles Umfeld legen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	61,70 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Großes Büro



# Exposé - Galerie



Großes Büro



Kleines Büro

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum 1



Besprechungsraum 2



# Exposé - Galerie



Kaffeeküche



Kaffeeküche



Flur

# Exposé - Galerie



Toilette (2x)

# Exposé - Grundrisse

