

# Exposé

Bürofläche in Bad Kreuznach

**Ansprechende Büro- oder Praxisfläche in bester  
Kurgebietslage**



Objekt-Nr. OM-409602

## Bürofläche

Verkauf: **355.000 €**

55543 Bad Kreuznach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1990	Etage	Erdgeschoss
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende und barrierefrei erschlossene Büro- bzw. Praxisfläche präsentiert sich als vielseitig nutzbare Immobilie mit hervorragendem Wertsteigerungspotenzial. Die funktionale und zugleich repräsentative Raumaufteilung sowie die großzügige Schaufensterfront sorgen für eine hohe Sichtbarkeit, eine ausgezeichnete Belichtung und eine einladende Atmosphäre – ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

Der großzügig gestaltete Empfangsbereich mit Küchenanschluss bietet optimale Bedingungen für einen professionellen Kunden- oder Patientenempfang. Insgesamt stehen drei separat nutzbare Einzelräume zur Verfügung, die teilweise mit praktischen Einbauschranken ausgestattet sind und eine flexible Nutzung ermöglichen. Einer der Räume verfügt über einen direkten Zugang zu einer Terrasse, die zusätzlichen Mehrwert für Mitarbeiter oder Kunden bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC.

Ein zur Einheit gehörender Kellerraum eröffnet zusätzliche Nutzungsoptionen als Abstell-, Archiv- oder Technikraum und eignet sich aufgrund seiner Lage direkt unterhalb der Fläche ideal für EDV- oder sonstige technische Infrastruktur. Im Gebäude befindet sich zudem eine Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Kaufpreis inbegriffen. Tiefgaragenstellplätze können für 20.000 € je Stellplatz erworben oder alternativ angemietet werden.

Aufgrund der gefragten Lage eignet sich diese Immobilie in besonderem Maße als nachhaltiges Investment. Die Fläche kann sowohl langfristig gewerblich vermietet als auch mit überschaubarem Aufwand einer wohnlichen Nutzung zugeführt werden, wodurch sich zusätzliche Perspektiven für Wertentwicklung und flexible Nutzungskonzepte eröffnen.

## Ausstattung

### Fakten & Highlights

- Barrierefrei erschlossene Büro- bzw. Praxisfläche
- Attraktive und gut sichtbare Lage mit großzügiger Schaufensterfront
- Funktionale, repräsentative und flexibel nutzbare Raumaufteilung
- Großzügiger Empfangsbereich mit Küchenanschluss
- Drei separat nutzbare Einzelräume
- Teilweise ausgestattet mit praktischen Einbauschranken
- Ein Raum mit direktem Zugang zur Terrasse
- Separates WC
- Zur Einheit gehörender Kellerraum
- Nutzbar als Abstell-, Archiv- oder Technik-/EDV-Raum
- Tiefgarage im Gebäude vorhanden
- Weitere Stellplätze käuflich erwerbbar oder bei Bedarf anmietbar
- Attraktive Kurviertellage
- Stadtzentrum mit Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Nähe zu Rehakliniken, Kurhaus, Kurpark und Thermen
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Büro, Praxis, Dienstleistung)
- Mit überschaubarem Aufwand auch für wohnliche Nutzung geeignet
- Aufgrund der Lage und Flexibilität ideal als Kapitalanlage / Investment

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse an der ausgeschriebenen Fläche bitte ich um Mitteilung vollständiger Kontaktinformationen. Ich melde mich umgehend.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Kurviertellage. Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Versorgungsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Umgebung liegen Rehakliniken, Kurhaus, Kurpark sowie die Thermen. Diese gefragte Mikrolage gewährleistet eine dauerhaft hohe Nachfrage und unterstreicht die Eignung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Empfangsbereich Ansicht 1



Empfangsbereich Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 3 mit Terrasse



WC

# Exposé - Galerie



Terrassenbereich