

Exposé

Bürofläche in Kelkheim

**Büro/Praxisräume: ruhige Lage/hochwertiges Gebäude/
viele Stellplätze mit Option Wohnen/Arbeiten**



Objekt-Nr. OM-416351

Bürofläche

Verkauf: **1.175.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Bauer

Am Hühnerberg 17
65779 Kelkheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	2004	Büro-/Praxisfläche	350,00 m ²
Etagen	2	Gesamtfläche	350,00 m ²
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	sofort	Stellplätze	8
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Büro oder Praxisräume in modernem Gebäude in ruhigem Gewerbegebiet mit Feldrandlage in einer Sackgasse und vielen Stellplätzen.

Zwei abgetrennte Einheiten mit separaten Zugängen, eingewachsenem Garten und direktem Zugang zum Feld, das Erdgeschoss ist barrierefrei.

Großer Balkon im Obergeschoss mit Zugang zum Garten und Terrasse im Erdgeschoss.

Gemäß Bebauungsplan ist hier das Wohnen für Geschäftsinhaber oder Aufsichtspersonal möglich, wenn am Standort ein Gewerbe / Selbstständigkeit oder ähnlich angemeldet ist. Daher ideal für Selbstständige, Gewerbetreibende, Freiberufler etc.

>>> Makleranfragen sind NICHT erwünscht <<<

!!! Verkauf von Privat OHNE Maklerprovision! !!!

Ausstattung

Gebäude:

Das Wohn- und Bürogebäude wurde 2004 im Massivbau mit Dämmung errichtet.

Extensive Dachbegrünung auf dem Dach und Carport.

Holzfenster (Meranti), K-Wert 1,1 W/qm, abschließbar WK 2 mit Fensterbank aus Aluminium.

Jalousien aus Aluminium.

Hochwertige Geländer aus Stahl/Edelstahl an den Treppen und Balkongeländer.

Fußböden: Parkett, Laminat, Fliesen.

Hochwertige Pflaster im Außenbereich.

Abgeschlossener Hof und Mülltonnenplatz.

Einzelgarage, Carport und 8 Stellplätze.

Grundstück: 601qm

Kein Sanierungsstau!

Das Obergeschoss (ehem. Wohnung) wird aktuell als Büro genutzt, kann aber mit wenig Aufwand wieder als Wohnung hergerichtet werden.

Schornstein für Kamin im Obergeschoss vorhanden.

Technik:

Netzwerk- und Schwachstromkabel in allen Zimmern/Büros

Büros im Erdgeschoss ausgestattet mit Fensterbankkanal aus Aluminium und hochwertigem Schalterprogramm.

Siedle Klingelanlage für zwei Einheiten.

SmartHome (Homematic) Steuerung für Jalousien, Heizkörper sowie Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

Neuwertige Klimatisierung in fast allen Räumen.

Flüssiggasheizung mit unterirdischem Tank, Größe 4800 Liter (Verbrauch im Jahr aktuell ca. 2000 Liter = 1.150,- EUR (netto), günstiger Einkauf über Einkaufsgemeinschaft.

Glasfaseranschluss beantragt.

Alarmanlage mit Wählgerät zur Alarmweiterleitung.

Energieausweis liegt vor.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Hierzu bitten wir um Ihre Anfrage über das Kontaktformular.

Die Anfrage muss folgende Informationen beinhalten:

- Ihre Festnetz- und/oder Mobilnummer
- Ihre E-Mail-Adresse

Vielen Dank

Lage

Ruhige Feldrandlage in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Ideal auch für Hundebesitzer mit direktem Ausgang vom Garten zum Feld und Spazierwegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	42,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	81,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Zugang 2



Garten

Exposé - Galerie



Ansicht von hinten



EG: Büro



EG: WC

Exposé - Galerie



EG: Windfang



OG: Besprechung

Exposé - Galerie



OG: Büro



OG: Empfang

Exposé - Galerie



OG: Duschbad



OG: Teeküche

Exposé - Galerie



OG

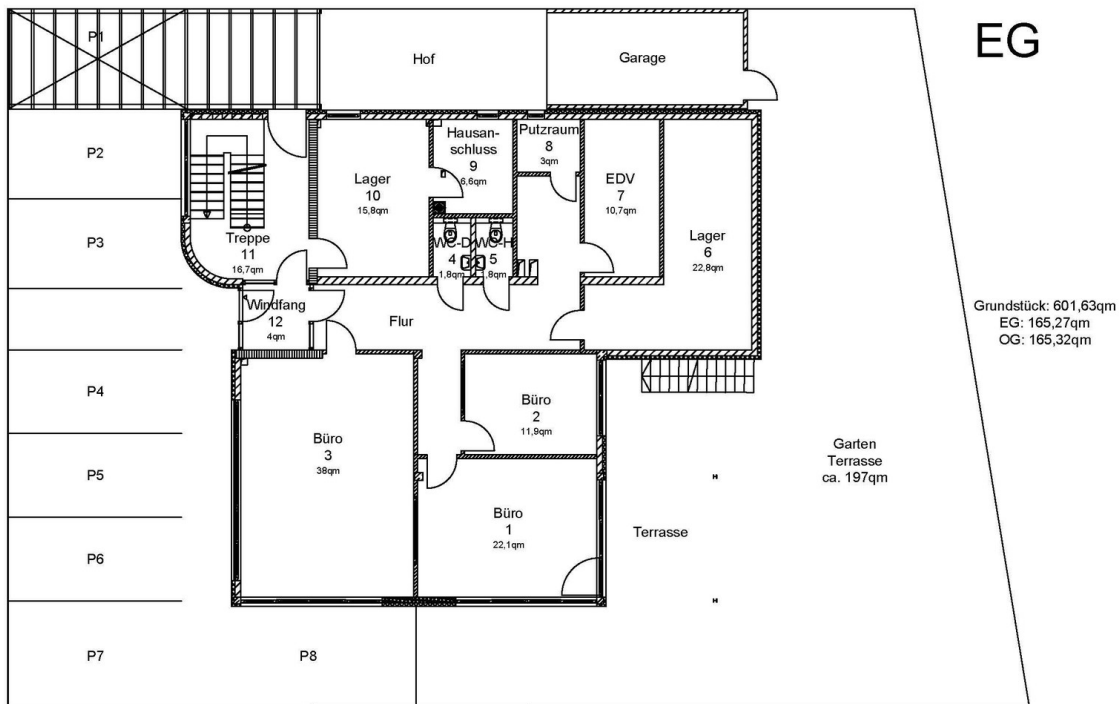


Treppenhaus

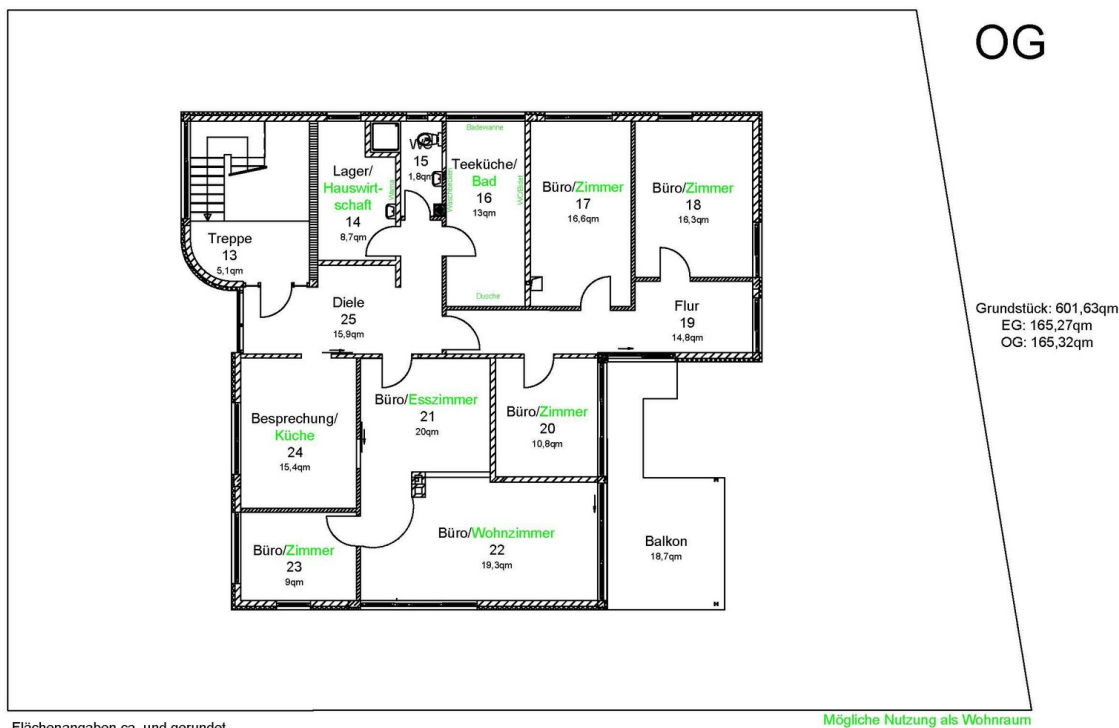


Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



EG



OG