

# Exposé

## Bürofläche in Limburg

### Moderne Büro-/Gewerbeeinheit mit Terrasse in verkehrsgünstiger Lage



Objekt-Nr. OM-419873

#### Bürofläche

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anika Berneiser

Robert-Bosch-Straße 3  
65549 Limburg  
Hessen  
Deutschland

|                |          |
|----------------|----------|
| Etagen         | 2        |
| Mietsicherheit | 2.000 €  |
| Übernahme      | sofort   |
| Zustand        | gepflegt |
| Etage          | 1. OG    |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Büro-/Praxisfläche | 130,00 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche       | 130,00 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze        | 1                     |
| Heizung            | Sonstiges             |
|                    |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Büro- bzw. Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss bietet ideale Voraussetzungen für modernes und effizientes Arbeiten. Die durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine großzügige Terrasse schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld – perfekt für Unternehmen, Agenturen oder Freiberufler.

## Ausstattung

Eckdaten auf einen Blick:

- ca. 130 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbefläche
- zusätzliche ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse
- 3 Büroräume
- 2 Archivräume
- 1 Badezimmer
- 1 separate Gästetoilette
- 1 Stellplatz inklusive
- Übernahme ab sofort möglich

Die Terrasse bietet zusätzlichen Mehrwert – ideal für Pausen oder informelle Besprechungen im Freien.

Teilweise kann die vorhandene Büroeinrichtung des Vormieters nach Absprache übernommen werden, was einen schnellen und unkomplizierten Start ermöglicht.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Konditionen:

- Kaltmiete: 1.000 €
- Nebenkosten: 200 € (Die Nebenkosten werden pauschal berechnet und beinhalten die Betriebskosten nach §1&2 der Betriebskostenverordnung)
- Gesamtmieta: 1.200 € monatlich
- Kautio: 2 Monatskaltmieten (2.000 €)

Bei Zuschrift erbitten wir unbedingt, um Angabe der vollständigen persönlichen Kontaktdaten, sowie aller relevanten Daten für den Vermieter. Herzlichen Dank !

## Lage

Das Objekt liegt in einem gut erreichbaren und strukturiertem Gewerbegebiet mit vielfältiger Infrastruktur.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das Fernstraßennetz aus. Die nahegelegene Autobahn A3 mit den Anschlussstellen „Limburg-Nord“ und „Limburg-Süd“ sorgt für schnelle Erreichbarkeit in Richtung Frankfurt, Köln und Nürnberg.

Buslinien mit Haltestellen direkt im Gewerbegebiet – u. a. „Robert-Bosch-Straße“ – stellen eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sicher.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Lebensmittelmärkte wie ein ALDI Süd, verschiedene Gastronomie- und Imbissangebote, sowie Dienstleister und Bürobetriebe – ideale Voraussetzungen für Mitarbeitende und Kundenverkehr.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

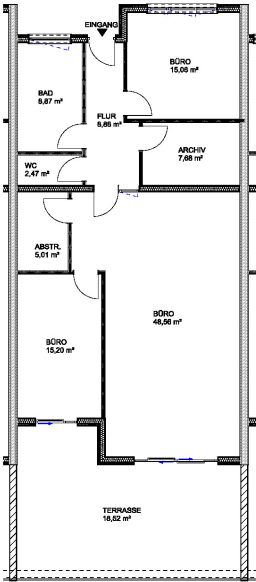


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Büro 1



|  |                        |
|--|------------------------|
| Kremer Immobilien GmbH<br>Immobilien - Management  |                        |
| 3aarchitekten  |                        |
| Neubau gewerbliche Garage, Produktionsbereiche,<br>Lager + 4 Büros + 1 Betriebswerkstatt<br>Robert-Bosch-Straße 3<br>65549 Limburg |                        |
| Jörg und Kra Jung<br>Wasserwerkstr. 19<br>65604 Elz  |                        |
| Grundriss OG / Büro 1  |                        |
| Datum : 19.04.2018   | Version : 1 : 100 (AB) |
| Architekt : K. Seibach   | Blatt : 02             |
| Skizze :   |                        |
| BAUHER :   | ARCHITECT :            |