

Exposé

Halle in Klein-Winternheim

Moderne Gewerbeimmobilie mit Büro, besonderem Wohnanteil, Halle und großer Garage



Objekt-Nr. OM-290592

Halle

Verkauf: **1.785.000 €**

Mobil: 0157 30801604

55270 Klein-Winternheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2021	Gesamtfläche	374,00 m ²
Grundstücksfläche	2.240,00 m ²	Lager-/Prod.fläches	126,00 m ²
Etagen	2	Freifläche	1.900,00 m ²
Energieträger	Strom	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Carports	1
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung
Etage	1. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein besonderes Gewerbeobjekt im Gewerbegebiet Klein-Winternheim

Auf einer Gesamtfläche von 2.240 qm am Feldrand vom Klein-Winternheimer Gewerbegebiet "Am Berg 4" finden Sie die außergewöhnliche Kombination aus Arbeiten und Wohnen.

Das Objekt teilt sich in eine Halle von 100 qm mit großem Sektionaltor, einer Garage von ca. 27 qm, Büro und Sozialräume im Erdgeschoß von ca. 90 qm und einer Wohnung im Obergeschoß für den Geschäftsinhaber von ca. 124 qm, auf. Eine gepflasterte Freifläche von ca. 900 qm und großzügigen Grünflächen runden das Gesamtbild ab. Die Größe des Grundstücks bietet noch Platz für weitere bauliche Expansion.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise (Bisotherm Mauerstein) errichtet; eine Luft-Wärmepumpe versorgt die Büro- und Wohneinheiten mit Wärme / Warmwasser. Die weiteren technischen Anlagen erfüllen die aktuell modernsten Anforderungen. Bei der Materialauswahl wurde durchgehend Wert auf gehobenen Standard gelegt:

- Innenputze: Rot-Kalk, Silikatfarben
- Größtenteils bodentiefe Fenster mit elektrischen Raffstores / Rollläden (3fach Iso Glas)
- Bodenbelag aus großformatigen Fliesen
- Deckenhöhe OG ca. 3,10 m
- Hochwertige Einbauküche
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Grundstück komplett mit Doppelstabmatten-Zaun / Toranlage eingezäunt
- Grundstück mit umlaufender Ringleitung Strom, Wasser und Entwässerung
- Grundstück gärtnerisch befestigt und angelegt.

Ausstattung

Das gesamte Gebäude ist in einem neuen, hochwertigen Zustand. Die gesamte bauliche, technische Ausstattung und Zustand entsprechen dem Fertigstellungsjahr 2021. Laut Energie-Ausweis ist das Gebäude mit der Effizienz Klasse A bewertet.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es handelt sich hier um eine Privatvermarktung. Dieses Objekt ist direkt vom Eigentümer zu erwerben.

Alle gemachten Angaben erfolgen ohne Gewähr, Richtigkeit und Vollständigkeit.

Alle erforderlichen Unterlagen liegen bei einer qualifizierten Besichtigung vor und können vor Ort geprüft werden. Mobiltelefon: 0157 30801604

Lage

Die rheinhessische Gemeinde Klein-Winternheim liegt ca. 7 km südwestlich von Mainz.

Das Gewerbegebiet "Am Berg 4" liegt verkehrsgünstig gut erreichbar in unmittelbarer Nähe der Autobahnen A 60 und A 63. Die gewerbliche Nachbarschaft ist ruhig und solide. Der Fernblick aus dem Objekt Richtung Wiesbaden / Taunus ist unverbaubar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	79,75 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	44,31 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



2-Etagen-Haus mit Fernblick

Exposé - Galerie



Front



Seiten-Ansicht

Exposé - Galerie



EG: Terrasse

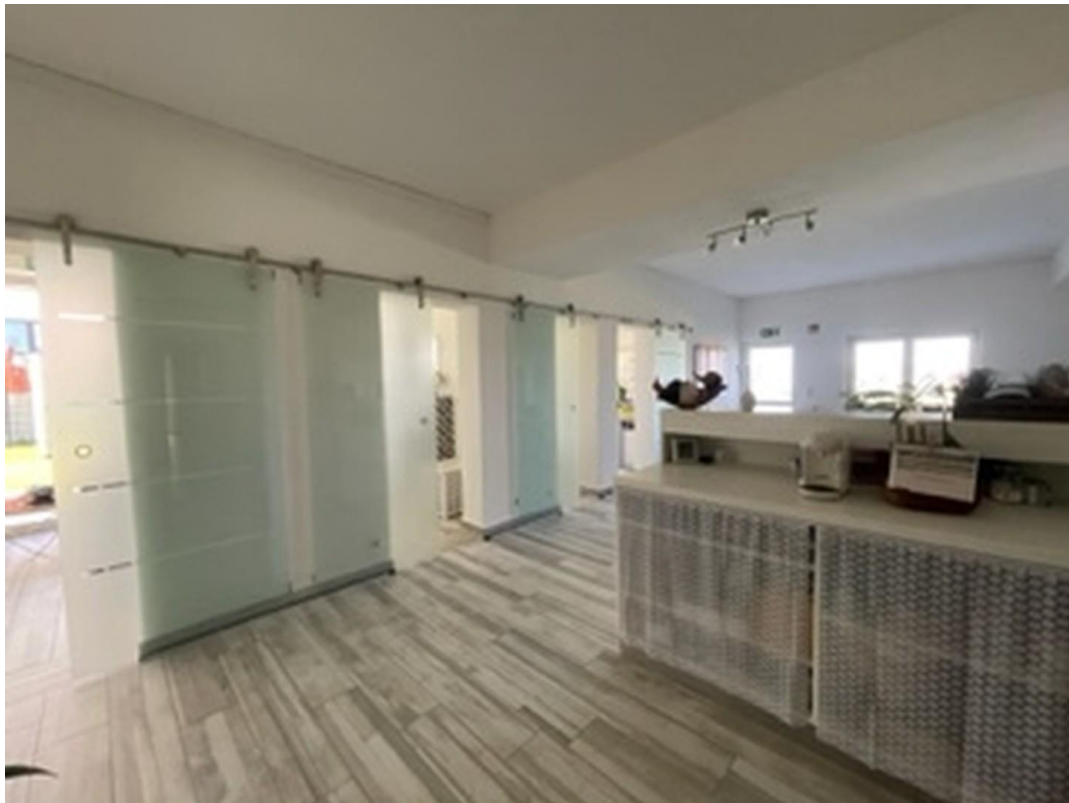


unverbaubarer Blick

Exposé - Galerie



EG: Aufenthaltsraum



EG: Glasschiebetüren zu Büros

Exposé - Galerie



EG: Büros, Dusche, WC



EG: Toilette

Exposé - Galerie



EG: Duschbereich

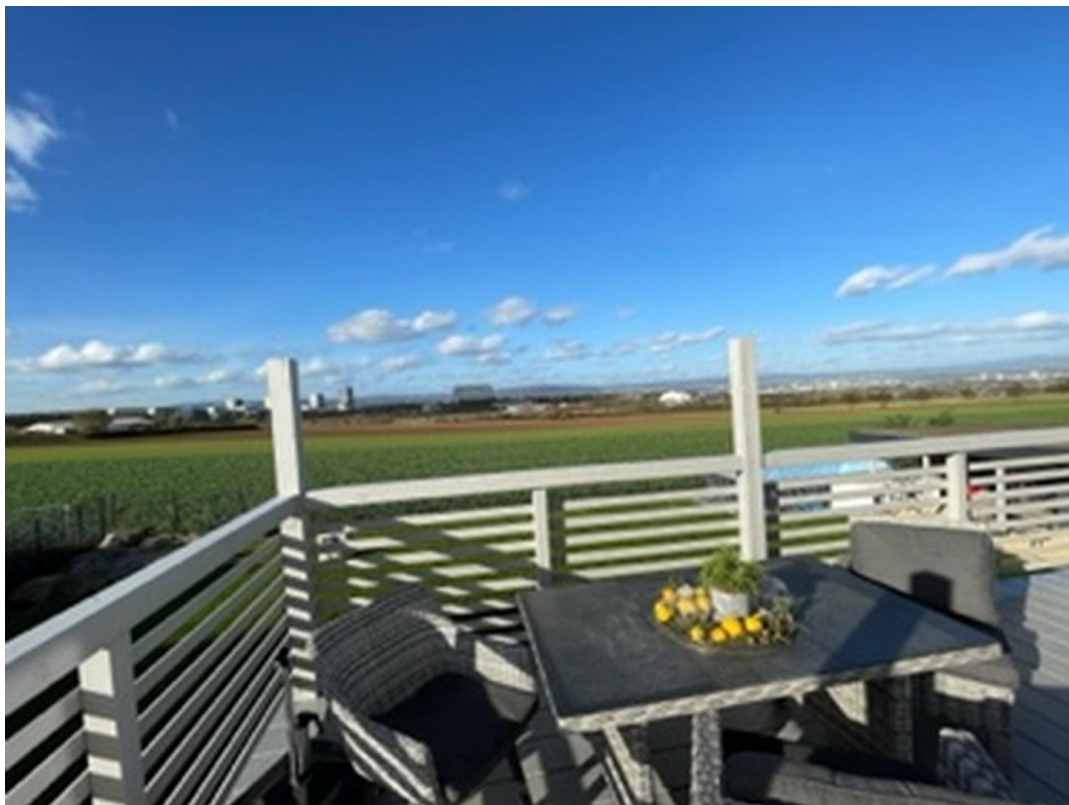


EG: Heizraum

Exposé - Galerie



OG: Terrasse



OG: Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



OG: Eingang-Blick unverbaubar



große Fensterfront/Schiebetür

Exposé - Galerie



OG: Blick vom Eingang



OG: offener Küchenbereich

Exposé - Galerie



OG: NEXT 125 Küche



OG: Ess-Bereich

Exposé - Galerie



OG: Blick zum TV-Bereich



OG: Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



OG: TV-Bereich



OG: Flur zum Bad und SZ

Exposé - Galerie



OG: Wellness-Bad



OG: SZ

Exposé - Galerie



OG 2. Bad mit Dusche



Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Garten: mit Grillhütte



unverbaubarer Blick

Exposé - Galerie



weitere bauliche Expansionsfl.