

# Exposé

## Bürofläche in Wetzlar

**Helle Büro- und Praxisfläche zentral in Wetzlar,  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-293676**

**Bürofläche**

Verkauf: **650.000 €**

35576 Wetzlar  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1992	Büro-/Praxisfläche	202,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	202,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	4
Zustand	renoviert	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2012 renovierte Büro- und Praxisfläche mit ca. 202 qm befindet sich im Erdgeschoss, in einem 1992 errichtetem Wohn-/Geschäftshaus in zentraler Lage von Wetzlar-Stadt. Die Fläche teilt sich in 4 Büroräume und einen Konferenzraum auf und verfügt über einen großzügigen Flur/Wartebereich. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für gute natürliche Lichtverhältnisse und eine freundliche Atmosphäre. Die Räumlichkeiten sind alle mit hellen Fliesen ausgestattet. Ein Balkon sorgt im Sommer für Wohlfühlatmosphäre. Die Immobilie verfügt über einen Aufzug. 2020 wurde die Heizungsanlage erneuert, Energieausweis wurde 2018 ausgestellt. In jedem Raum sind Wasseranschlüsse vorhanden, früher wurde diese Teileigentumseinheit als internistische Praxis genutzt.

Es stehen 4 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die mit 85.000 EUR ergänzend zu erwerben sind.

## Ausstattung

- gehoben
- helle und lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- gefliester heller Boden
- Rolläden für den Sonnenschutz
- Zentralheizung
- Balkon
- Aufzug
- Tiefgarage
- Küche

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl

## Lage

Die Büro- und Praxisfläche befindet sich zentral in Wetzlar und hat eine gute Anbindung an die Autobahn A45 AS Wetzlar. Die Stadt Wetzlar ist ein wirtschaftliches und kulturelles Zentrum in Mittelhessen.

Die nächsten größeren Städte sind Gießen (12km), Marburg (40km nordöstlich), Siegen (50km nordwestlich) sowie Frankfurt am Main (60km südlich)

In dem Gebäude befindet sich eine Apotheke, ein Arzt im zweiten Obergeschoss und in den beiden oberen Stockwerken Wohnungen, die leicht mit dem Aufzug zu erreichen sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich\_Flur\_1



Eingangsbereich\_Flur\_2

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich\_Flur\_3



Büro\_1

# Exposé - Galerie



Büro\_2



Büro\_3

# Exposé - Galerie



WC

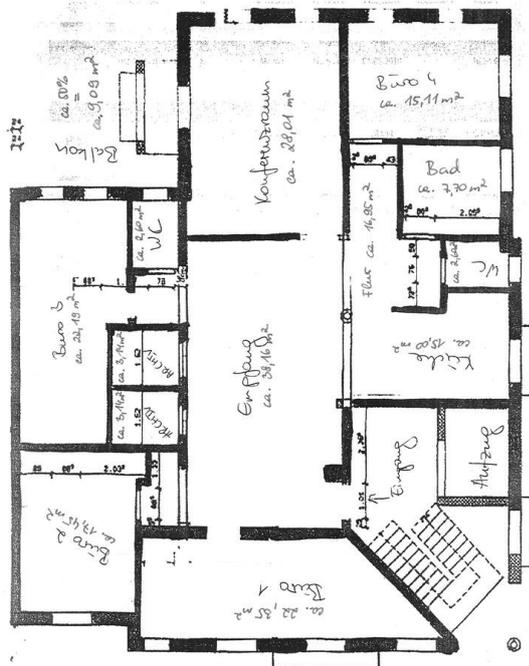


Balkon\_1

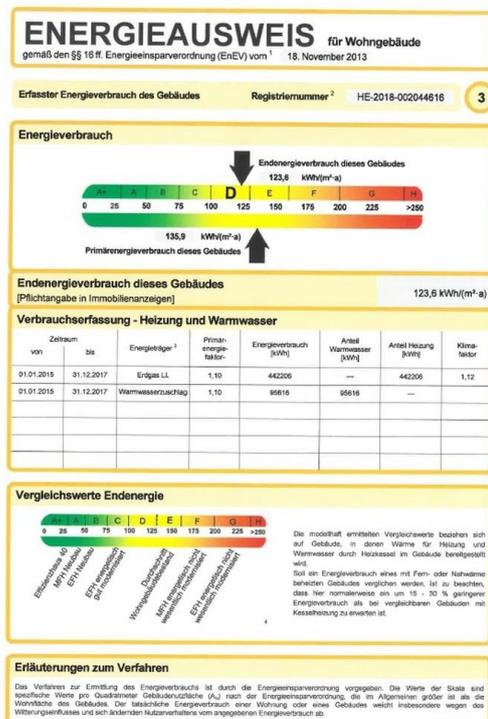
# Exposé - Galerie



Balkon\_2



Grundriss



Energieausweis