

**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**432 m<sup>2</sup> großer Bürokomplex im  
Gewerbegebiet, auch für  
Bürogemeinschaften- Ab sofort zur  
Miete!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-H-2774M**

## Büro/Praxis zur Miete

in 57612 Kroppach





## Details

Gewerbliche Nutzung möglich

Nebenkosten

**800 €**

Kaution

**3.900 €**

Mieterprovision

**1,19 MM inkl. 19 % MwSt.**

Zimmer

**9**

Gesamtfläche (ca.)

**432 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**432 m<sup>2</sup>**

Baujahr

**1996**

Zustand

**gepflegt**

Boden

**Fliesen, Teppich, Laminat**

## Beschreibung

Im Obergeschoss eines großen Gewerbekomplexes stehen Ihnen auf ca. 432 m<sup>2</sup> Nutzfläche bis zu 8 Büroräume ab sofort zur Verfügung. Mit ihrer Technik und der großzügigen Ausgestaltung bieten die Räumlichkeiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben eigenen Schulungen, Tagungen etc. ist auch eine gemeinschaftliche Anmietung mehrerer Dienstleister als Co-Working-Space denkbar.

Die Netto-Kaltmiete p.M. für die gesamte Fläche beträgt € 1.950 zzgl. 19 % MwSt.

Hinzu kommt eine Nebenkostenvorauszahlung von 800 € zzgl. MwSt.

Ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden befinden sich vor dem Gebäude.

## Ausstattung

Die Beheizung des kompletten Gebäudes erfolgt über eine Öl-Zentralheizung und die Abwärme des Betriebs.

Große Fensterfronten (isolierverglaste Alufenster) sorgen für maximales Tageslicht. Die



Räumlichkeiten sind mit verschiedenen, strapazierfähigen Bodenbelägen wie Nadelfilz, Laminat und Fliesen ausgelegt. Steckdosen und Internetanschlüsse sind in allen Räumen ausreichend vorhanden.

## **Sonstiges**

Die historische Löwenstadt Hachenburg ist eine Stadt mit viel Potential. Als Mittelzentrum der Region bietet sie eine große Bandbreite an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Schulen und Kindergärten sind zahlreich vertreten. Hachenburg liegt mit knapp 6.000 Einwohnern im Westerwald zwischen Koblenz im Süden und Siegen im Norden bzw. zwischen Altenkirchen im Westen und Bad Marienberg (Westerwald). Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Westerwald-Sieg-Bahn, auf welcher die Züge täglich im Stundentakt verkehren. Die Ballungsräume Rhein-Ruhr, das Rhein-Main Gebiet und Köln sind ab dem Bahnhof Au(Sieg) erreichbar. Die Autobahnauffahrten zur A 3 befinden sich an der Anschlussstelle Montabaur (ca. 25 km), Mogendorf (ca. 24 km) und Dierdorf (ca. 23 km). Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.

## Lage & Umgebung

57612 Kroppach

Die Büroräume befindet sich in einem Gewerbegebiet zwischen Hachenburg und Altenkirchen, im Natur- und Landschaftsschutzgebiet Kroppacher Schweiz. Eine Bäckerei mit Café, welches auch am Wochenende geöffnet hat, ist im Ort ansässig. Zuständige Behörden sind in Hachenburg angesiedelt. Zu Ärzten, Apotheken, Restaurants und Geschäften gelangen Sie in Altenkirchen und Hachenburg. Der örtliche Bahnhof der Regionalbahn ist mit 450 Metern Entfernung fußläufig erreichbar. Die B 8 (Altenkirchen-Limburg) erreichen Sie in ca. 7 Kilometern. Die Autobahnen A 3 und A 45 sind jeweils ca. 30 Kilometer und 45 Kilometer entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**72,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergieverbrauch-Strom

**22,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergieverbrauch-Wärme

**49,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**OEL**

Gültig bis

**07.01.2034**





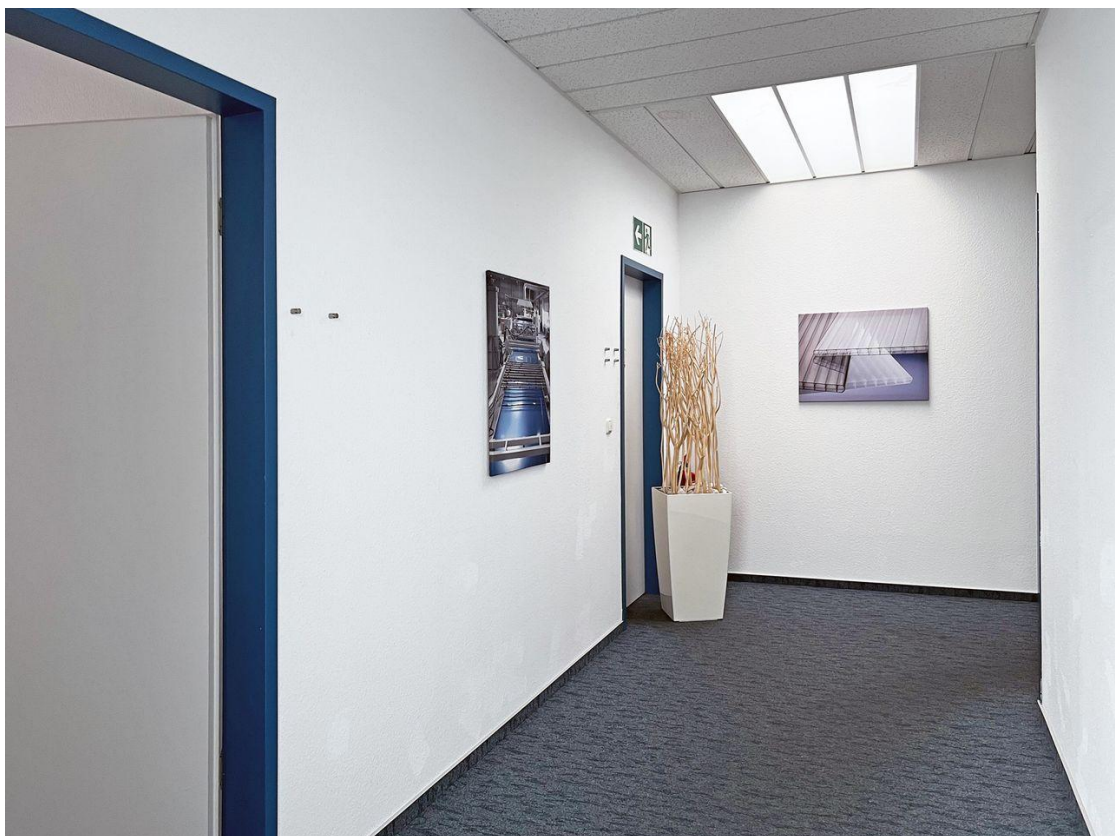
Pausenraum



Aufgang

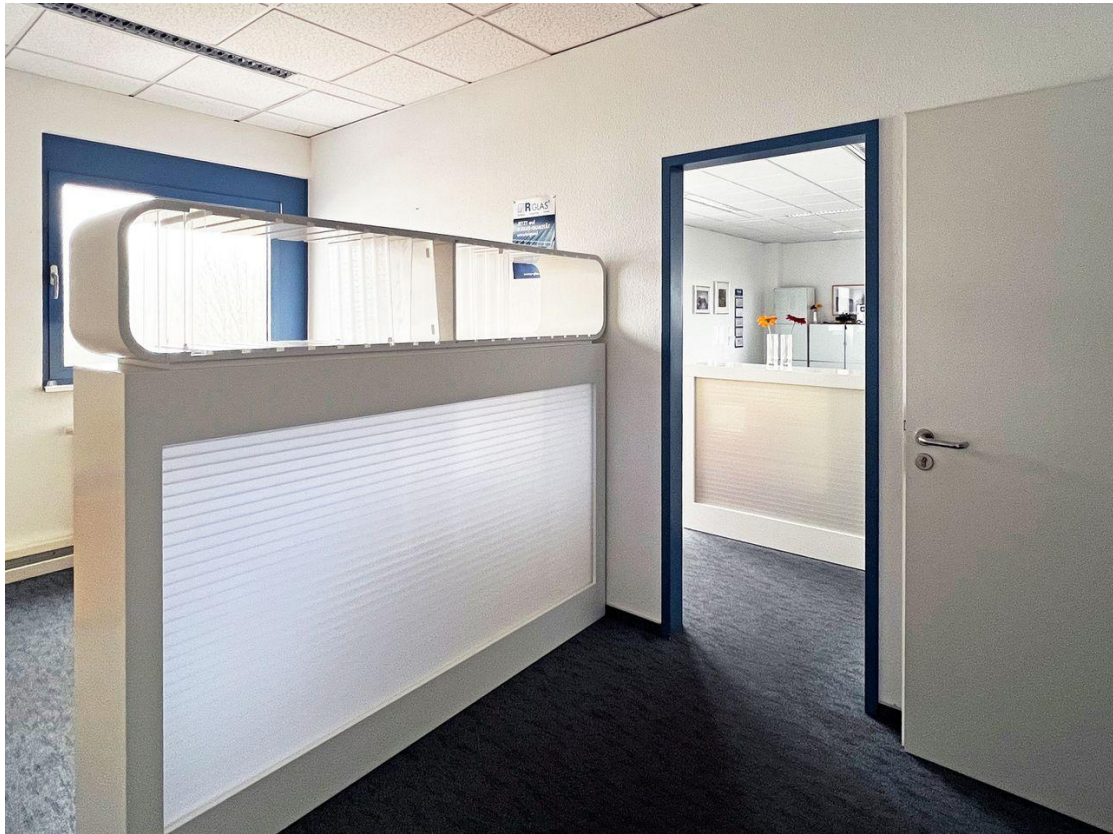


Eingangsbereich

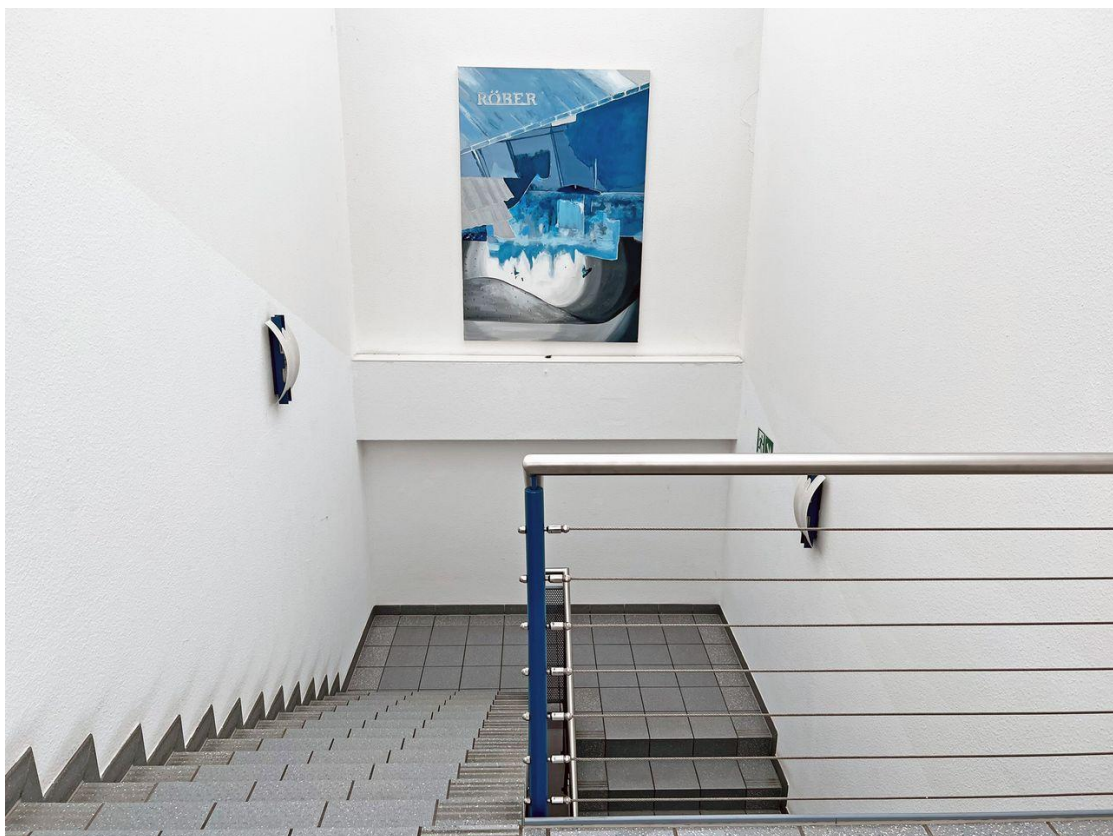


Eingangsbereich





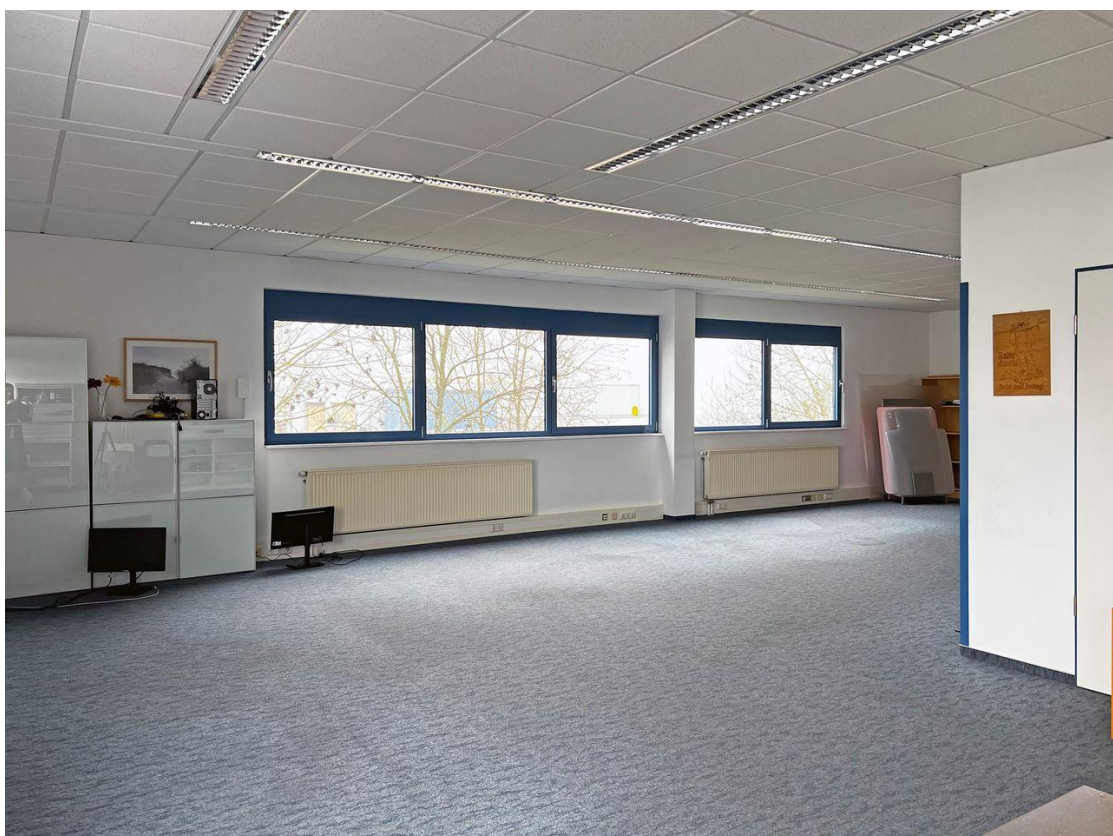
Empfang



Aufgang



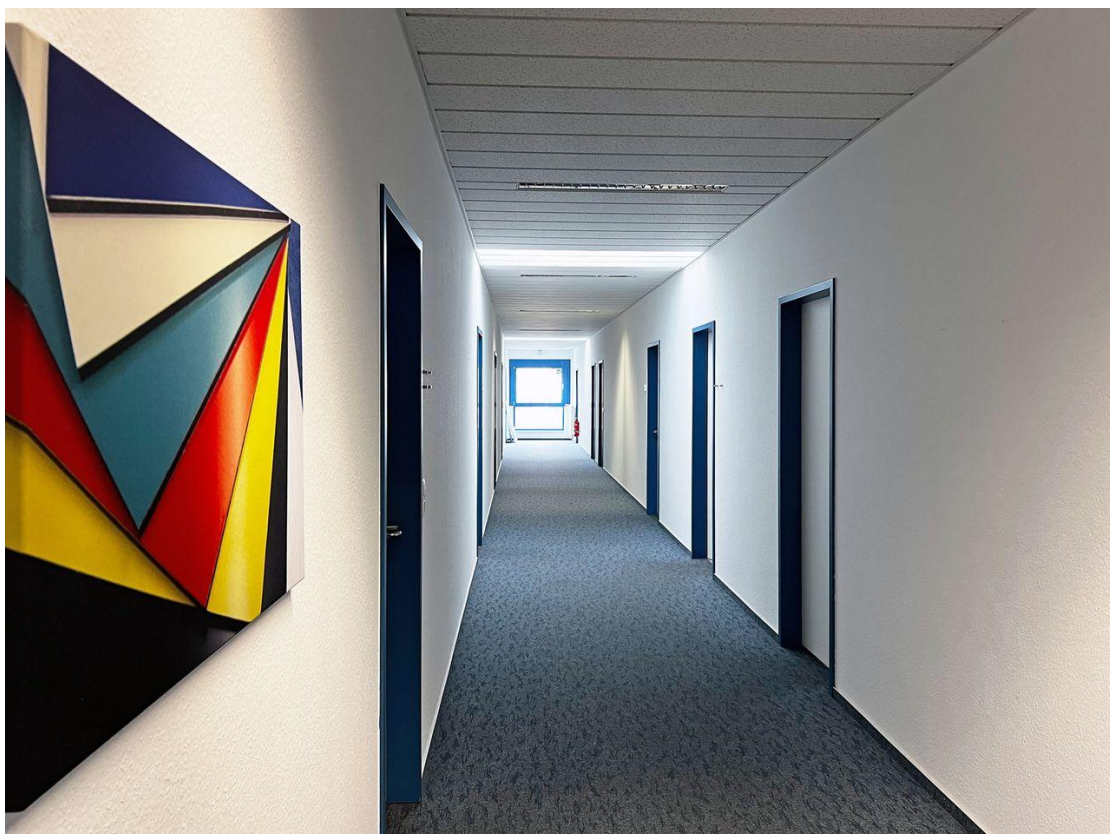
Großer Büroraum



Großer Büroraum



Großer Büroraum



Flur



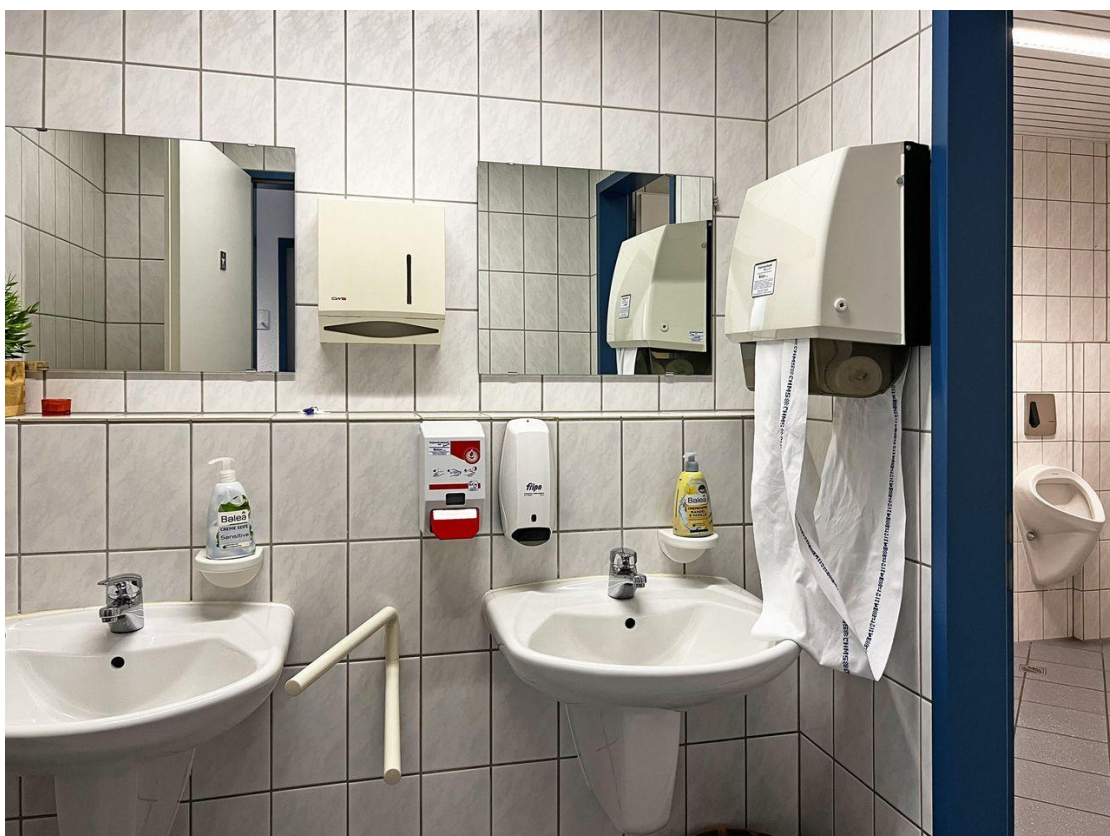
Flur



Damen Toilette



Damen Toilette



Herren Toilette



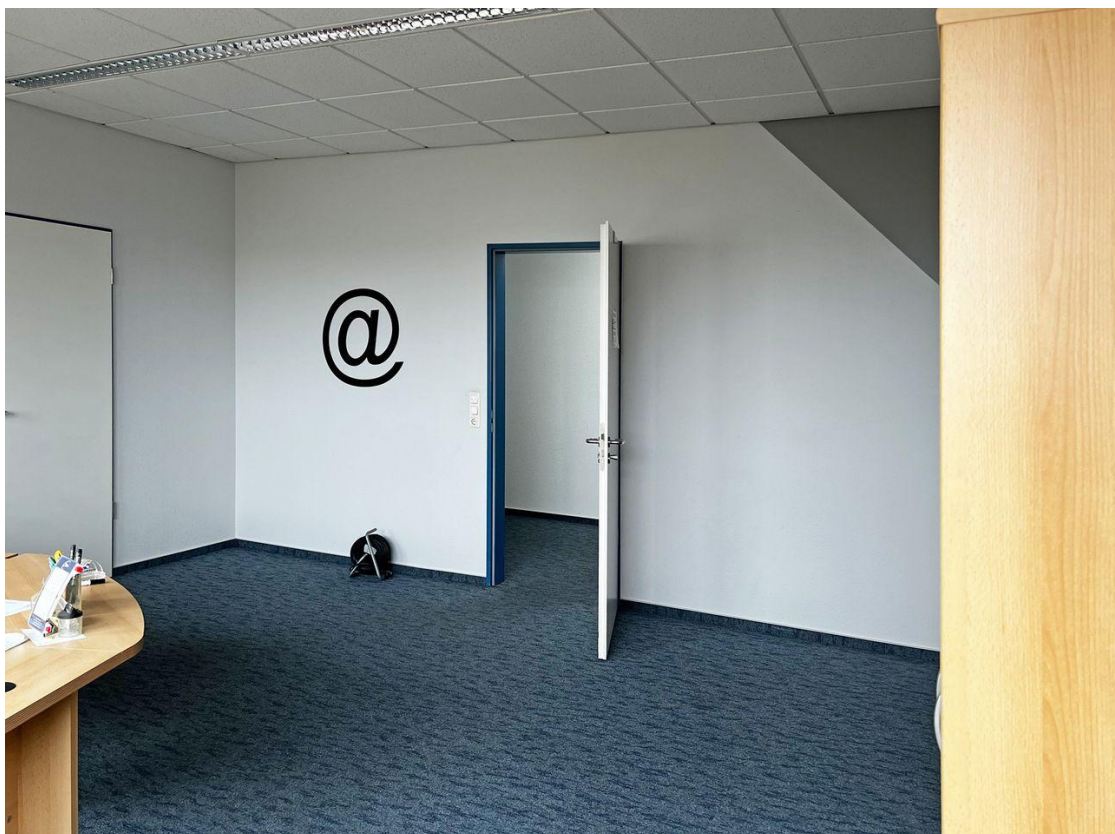
Herren Toilette



Büro



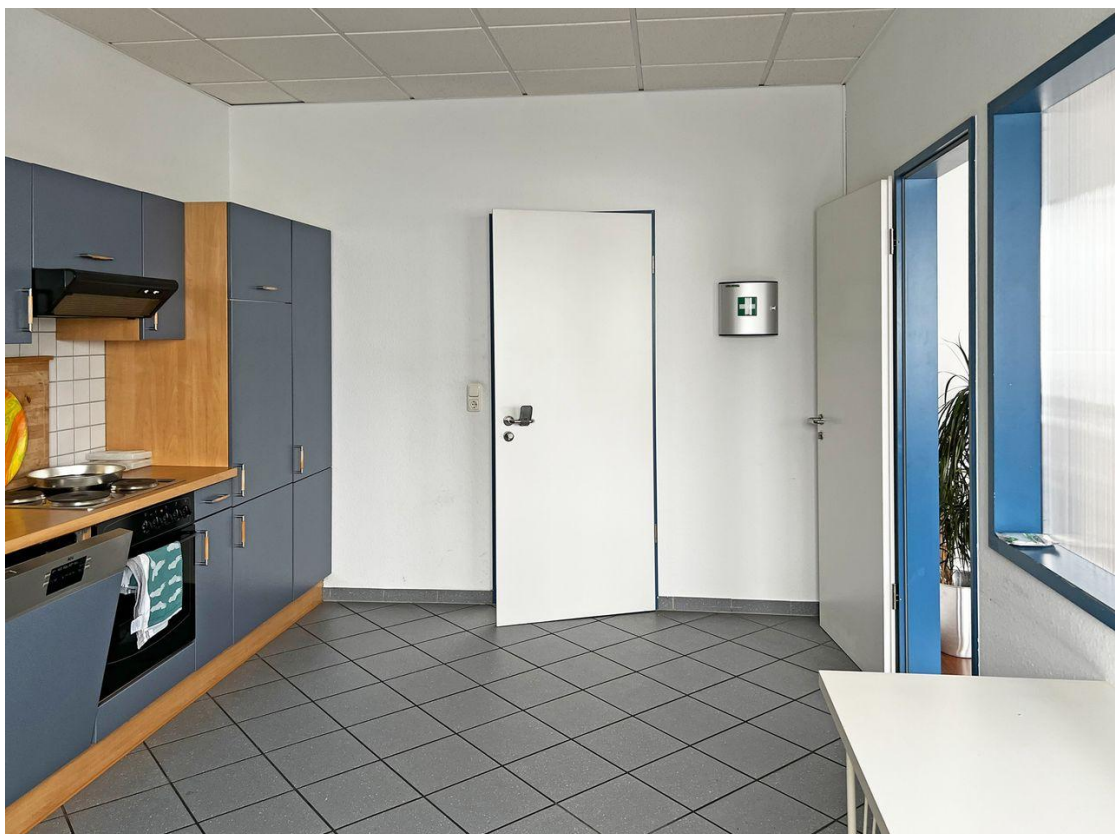
Büro



Büro



Küche



Küche





Pausenraum



Archiv



Weitere Informationen sowie das  
ausführliche Exposé erhalten Sie unter

[www.bender-immobilien.de](http://www.bender-immobilien.de)

[www.bender-immobilien.de](http://www.bender-immobilien.de)



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Wilhelmstr. 5

57627 Hachenburg

Telefon: 02662 8884940

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Perina Pasquazzo

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

