

# Exposé

## Bürofläche in Ludwigshafen Gewerbefläche mit Schaufenster



Objekt-Nr. OM-315349

### Bürofläche

Vermietung: **1.595 € + NK**

67065 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1963	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	182,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	4.785 €	Gesamtfläche	280,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	2
Übernahmedatum	01.01.2025	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche in bester Lage direkt an der Hauptstraße von Ludwigshafen-Mundenheim zur Miete an.

Highlights der Immobilie:

Das Objekt befindet sich auf einer Hauptstraße und ist zentral gelegen. In nur 3 Minuten Fußweg befindet sich eine Straßenbahn- und Bushaltestelle, was eine hervorragende Erreichbarkeit gewährleistet.

Parkplätze: Direkt vor der Tür befinden sich Privatparkplätze, um Kunden oder Mitarbeitern komfortable Parkmöglichkeiten zu bieten.

Ehemalige Nutzung: Die Fläche wurde zuvor erfolgreich Jahrzehnte lang als Raumdesign-Studio genutzt, muss allerdings aus Altersgründen aufgegeben werden.

Auch ist die Fläche geeignet für Büros, Einzelhandel oder Praxen, Handwerksbetriebe. Letzteres wird ergänzend bekräftigt durch eine Dusche im Gebäude. Die Raumgestaltung kann verändert werden und ist anpassbar. Zudem gibt es ein separates Büro sowie eine

große Schaufensterecke: Die großen Schaufenster decken zwei Straßen ab und eignen sich ideal, um Ihre Produkte oder Dienstleistungen zur Schau zu stellen und maximale Aufmerksamkeit zu erregen.

Riesige Lagerfläche: Die Gewerbefläche verfügt zudem über eine großzügige Lagerfläche von 83 qm, die viel Platz für Waren, Materialien oder Bürobedarf bietet.

Ohne das Lager beträgt die reine nutz Fläche von 182 qm.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

In einem dicht besiedelten Gebiet gelegen und auf einer Hauptstraße gelegen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	14,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	364,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Eckansicht

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



