

Exposé

Bürofläche in Andernach

GEWERBEFLÄCHE IM HERZEN DER STADT ANDERNACH



Objekt-Nr. **OM-323293**

Bürofläche

Verkauf: **910.000 €**

Am Stadtgraben, 67
56626 Andernach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Energieträger	Strom	Büro-/Praxisfläche	212,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	212,00 m ²
Zustand	Erstbezug	Heizung	Fußbodenheizung
Etage	1. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die exklusive Immobilie befindet sich inmitten der Andernacher Kernstadt, mit unverbaubarem Blick auf die historische Stadtmauer. Weitere Flächen stehen ebenso zum Verkauf (Inserate Wohn- und Gewerbeflächen).

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus über die aktuell geltenden Vorschriften hinaus ausgelegt, erhält einen erhöhten baulichen Schallschutz sowie modernste technische Netzanbindung.

Ausstattung

Großzügige Gewerbefläche als Büro- oder Praxisfläche nutzbar. Als offenes Konzept mit reichlich natürlichem Licht sowie einer Loggia, bietet Ihnen diese Fläche ein optimales Arbeitsumfeld.

Bereits vorinstalliert ist der Sanitärkern mit zwei Sanitäreinheiten, davon einmal als barrierefreies WC. Alle Oberflächen sind belegreif vorbereitet für Ihre Raumgestaltung.

Die repräsentative Adresse verfügt über einen barrierefreien Zugang mit Aufzug. Die Raumausstattung erhält eine Fußbodenheizung und bietet einen angenehmen Heiz- und Kühlkomfort.

Dieses Objekt, bietet Ihnen vielfältige Raum und Organisationsmöglichkeiten für die Entwicklung Ihr Unternehmens.

Ausstattung allgemein

optimale Infrastruktur

moderne Architektur

hochwertige Sanitärausstattung

Fußbodenheizung

barrierefreier Aufzug

elektrische Rollläden

Niedrigenergiehaus

Fahrradabstellplatz

Option

PKW-Stellplatz offen

PKW-Stellplatz überdeckt

Provisionsfrei

Provisionsfrei für den Käufer

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Der STADTGRABEN 67,

grenzt unmittelbar an die Altstadt mit Blick auf die historische Stadtmauer. Im direkten Umfeld finden Sie vielfältige Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, in denen die persönliche Beratung im Vordergrund steht. Der Hauptbahnhof, die Stadtverwaltung und die Rheinanlagen mit den Anlegern für die Ausflugschiffe und dem Geysir Andernach befinden sich im näheren Umfeld.

Die Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken und dem Krankenhaus ist fußläufig gegeben. Ein Einkaufszentrum befindet sich in der Koblenzer Straße. Über die nahegelegene B 9 und B 42 sind die Städte Koblenz oder Bonn zu erreichen. Die Stadt verfügt über Grund-, Real- und Berufsschulen, über zwei Gymnasien, diverse Sportvereine, sowie ein Frei- und Hallenbad.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht

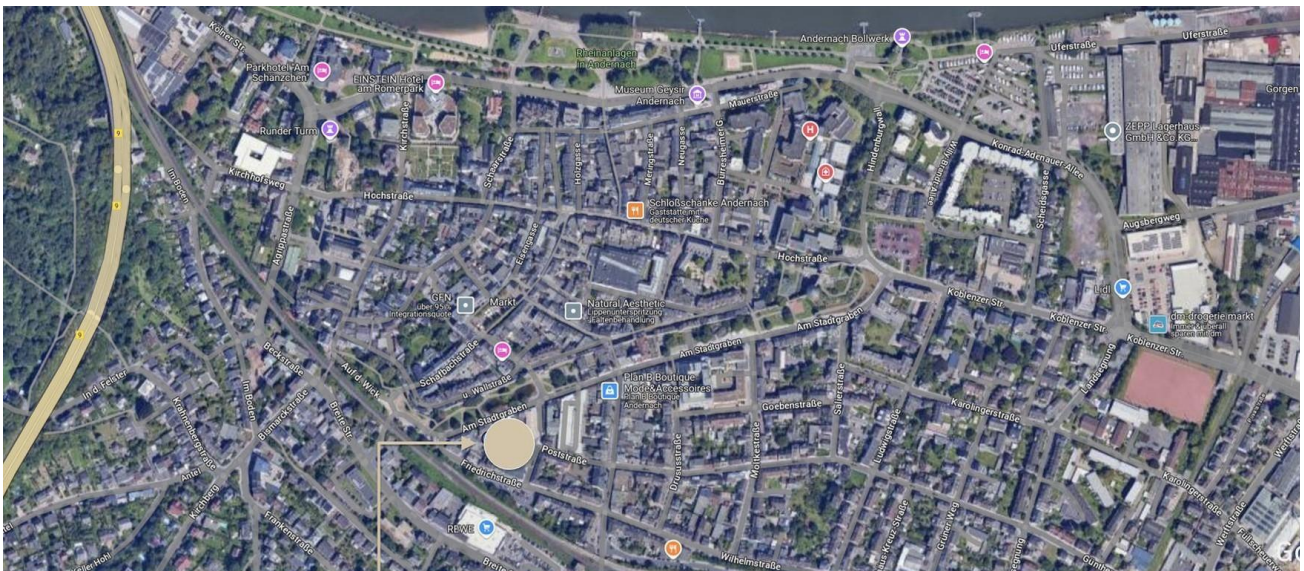
STADTGRABEN

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus über die geltenden Vorschriften ausgelegt, erhält einen erhöhten baulichen Schallschutz und ist mit der modernsten technischen Netzanbindung.

Der Zugang erfolgt vom Stadtplatz direkt in das Gebäude. Der Haupteingang führt direkt durch den Haupttreppenaufgang sowie über eine Tordurchfahrt erreichbar. Auf Wunsch sind Stellplätze verfügbar.

Die Hoffläche selbst wird mit einem versickerungsfähigen Pflaster belegt und in den Randbereichen gärtnerisch begrünt. Die bestehende Scheune wird erhalten und wird instand

Am Stadtgraben
56626 Andernach



Der STADTGRABEN 67

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Altstadt mit Blick auf die historische Stadtmauer. Im direkten Umfeld finden Sie vielfältige Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, in denen die persönliche Beratung im Vordergrund steht. Der Hauptbahnhof, die Stadtverwaltung und die Rheinanlagen mit den Anlegern für die Ausflugsschiffe und dem Geysir Andernach befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken und dem Krankenhaus ist fußläufig gegeben. Ein Einkaufszentrum befindet sich in der Koblenzer Straße. Über die nahegelegene B 9 und B 42 sind die Städte Koblenz oder Bonn zu erreichen. Die Stadt verfügt über Grund-, Real- und Berufsschulen, über zwei Gymnasien, diverse Sportvereine, sowie ein Frei- und Hallenbad.

Stadtlage

Exposé - Galerie



Kombibüro, Gruppenbüro oder Einzelbürokonzept

Wichtig ist nur, wie gut die Büroeinrichtung Ihre individuellen Anforderungen erfüllt.

Das Gebäude und der Grundriss ermöglicht vielfältige Raumlösungen für die organisatorische und räumliche Zusammenfassung von Einzel- und Gemeinschaftsräumen und lässt sich so auf Ihre individuellen Bedürfnisse zuschneiden.

Innenraumbeispiel



Erfolgreich im Büro arbeiten

Was gestern noch funktionierte, tut das nicht zwingend auch heute. Spätestens seit Corona entwickeln sich Büroflächen zunehmend von reinen Arbeitsorten zu Begegnungsorten mit formellen und informellen Zonen.

Die Grundlage für Ihren Flächenbedarf mit flexibler Zonierung bieten wir Ihnen mit dieser Einheit.

Innenraumbeispiel

Exposé - Galerie



Zugang und Erschließung

Eine stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnungen mit einem barrierefreien Aufzug ermöglichen altersgerechtes Wohnen. Hochwertige Ausbaumaterialien verleihen ein repräsentatives Entre´ verbunden mit langlebiger Qualität.

Treppe Ausstattungsbeispiel



STADTGRABE

Haftungsbeschränkung
Planstand Dezember 2024

Die Inhalte dieser Darstellung entsprechen dem Planungsstand von 12/2024. Die reale Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen.

Darstellungen, Visualisierungen und Pläne dienen der Illustration des Bauvorhabens und sind nicht als wesentliche Bestandteile im Sinne einer Baubeschreibung zu verstehen. Verbindlich sind die notariell geschlossenen Kaufverträge. Verbindlich sind die Bau- und Leistungsbeschreibungen der Teilungserklärung und des Kaufvertrages.

Die Realisierung dieser Planungen stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bauaufsicht und behördlichen Auflagen. Die gemachten Angaben zu Wohn- und Nutzflächen werden gemäß der DIN 277 (Flächen im Hochbau) ermittelt, wobei Balkone, Terrassen und Loggien zur Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt werden.

Die hier gemachten Angaben und Darstellungen sind mit größter Sorgfalt erstellt und berechnet worden und geben den Stand der Planungen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder.

Haftungsbeschränkung

Exposé - Grundrisse



Grundriss

STADTGRABE

Gewerbeeinheit 2

Ebene: 1./2. Oberge-
Fläche: 212 m²

Großzügige Gewerbefläche Büro- oder Praxisfläche nur offenes Konzept mit reichlich natürlichem Licht sowie Loggia, bietet Ihnen dies ein optimales Arbeitsumfeld. Bereits vorinstalliert ist ein Sanitärkern mit zwei Sanitäreinheiten, davon eine barrierefreie WC. Alle Oberflächen sind belegreif vorbereitet. Raumgestaltung. Die repräsentative Adresse über einen barrierefreien mit Aufzug. Die Raumausstattung erhält eine Fußbodenheizung bietet einen angenehmen Kühlkomfort. Dieses Objekt, bietet Ihnen vielfältige Raum- und Organisationsmöglichkeiten für die Entwicklung Ihrer Unterne-



Beispielaufteilung Büro

STADTGRABE

Gewerbeeinheit 2

Beispielgrundriss Büronutz

Ebene: 1./2. Oberge-
Fläche: 212 m²

Grundrissbeispiel Büro. Gezeigt ist eine Aufteilung der Fläche zur Nutzung als Büro mit Empfang, Besprechung und Teeküche mit Sozialbereich am Eingang.

Die linke Fläche zeigt einen offener Bürofläche mit sechs bis acht Arbeitsplätzen und vier bis drei Einzelarbeitsplätze. Bei dieser Grundrisskonfiguration sind 12 Arbeitsplätze gegeben. Andere Konfiguration lassen sich bis zu 20 AP zu, je nach Bedarf und Konzeption.

Darüber hinaus besteht die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit dieser Ebene zu kombinieren und somit den Empfang Personalbereich herauszulassen weitere Arbeitsplätze zu

Exposé - Grundrisse



Beispielauflteilung Praxis

STADTGRABE

Gewerbeeinheit 2
 Beispielgrundriss Praxisnu
 Ebene: 1./2. Oberge
 Fläche: 212 m²

Grundrissbeispiel Pra
 Dargestellt ist eine Auftei
 Fläche zur Nutzung als
 Praxis mit Empfang, Wart
 Backoffice und Teeküchl
 Sozialraum im rechten E
 neben dem Zugang

Die linke Fläche zeigt Beh
 und Untersucheräum
 ein Nebenraumprogramm
 Lager- Labor und Warteb
 Zudem ist ein Putzmittelr
 zusätzliches Pers.-WC vor

Darüber hinaus besteht di
 die Gewerbeeinheit im Erd
 mit dieser Ebene zu kompl
 und somit den Empfang
 Personalbereich herauszul
 weitere Flächen nutz



Dachaufsicht-Grundstück

STADTGRABE

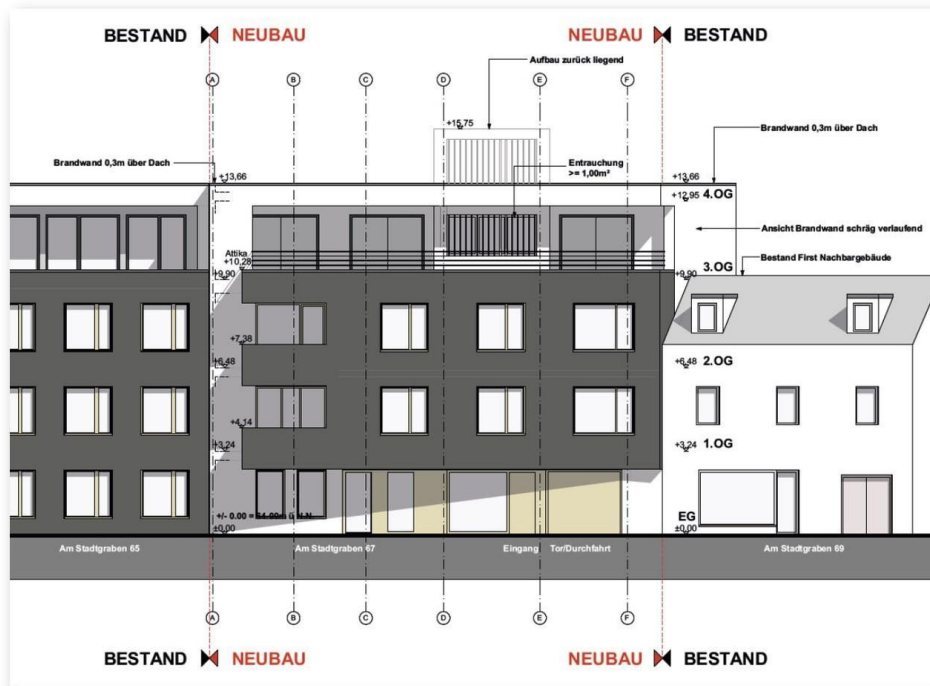
Das Grundstück wird von d
 Am Stadtgraben über
 repräsentativen Eingar
 Treppenraum und barrier
 Aufzug und einer Durch
 erschlossen.

Das Gebäude entwickelt s
 vier Geschosse mit Wohn
 Gewerbenutzung.

Im südlich gelegenen H
 befinden sich eine Scheu
 PKW-Stellplätze und gärt
 gestaltete Zonen. Wei
 überdachte Stellplätze b
 sich unterhalb des Oberge

Das Gebäude wird als Mas
 konventionaler Bauweise
 und entspricht
 Niedrigenergiestandard.
 und moderat gekühlt m
 Wärmepumpen un
 Fußbodenheizung, sor
 Haustechnik für ein behä
 Klima in allen Bereich

Exposé - Grundrisse



Ansicht Stadtgraben

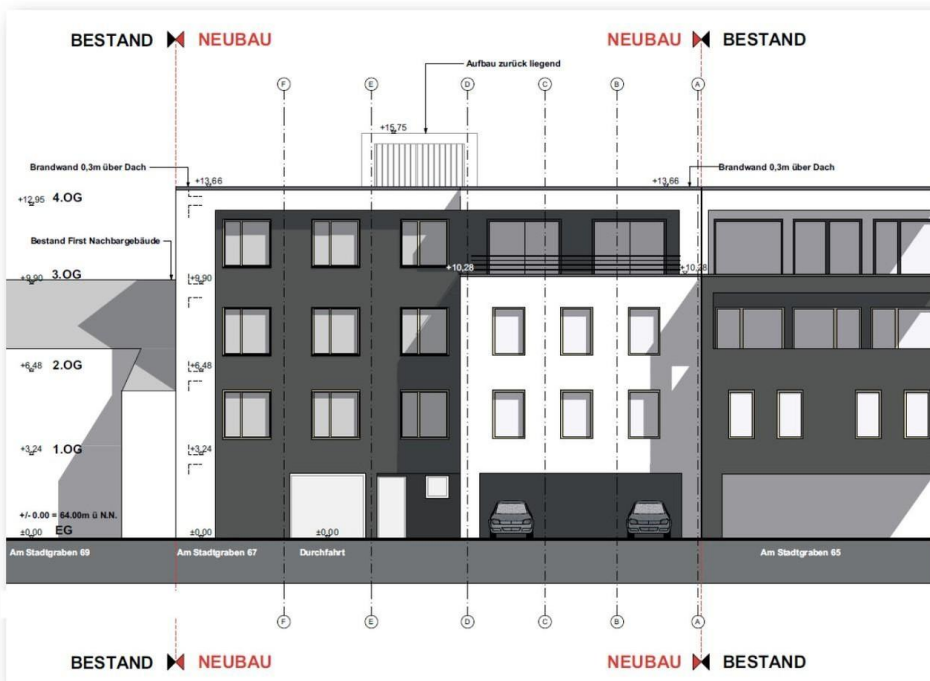
STADTGRABE

Ansicht Nord
Am Stadtgraben 67
Anschlussbebauung Haus
65 und 69.

Die lichten Raumhöhen be-
den Erd- und Obergescho
2,85m, unterhalb von Logg
Balkonen 2,75m.

Im Staffelgeschoss ist
Raumhöhe von 2,85m bzw
unterhalb der
Technikfläche/Dachaufbau

Die lichte Höhe für die St
sind mit 2,50m angegeben
jedoch in Teilbereichen
Haustechnik bzw. Unterzüg
2,35m reduziert werd



Ansicht vom Stadtgraben

STADTGRABE

Ansicht Süd
Am Stadtgraben 67 Hofra
Anschlussbebauung Haus
65 und 69.

Die lichten Raumhöhen be-
den Erd- und Obergescho
2,85m, unterhalb von Logg
Balkonen 2,75m.

Im Staffelgeschoss ist
Raumhöhe von 2,85m bzw
unterhalb der
Technikfläche/Dachaufbau

Die lichte Höhe für die St
sind mit 2,50m angegeben
jedoch in Teilbereichen
Haustechnik bzw. Unterzüg
2,35m reduziert werd