

Exposé

Bürofläche in Alzenau

Hochwertige Büro- / Praxis- / Kanzlei- Agenturräume in Alzenau - solide Rendite 5%



Objekt-Nr. OM-326388

Bürofläche

Verkauf: **317.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Miller

63755 Alzenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Etage	1. OG
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	148,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	148,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	3
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen ca. 148 m² Kanzlei- / Praxis- / Büroräume im ersten Obergeschoss eines freundlichen und repräsentativen Wohn-/Geschäftshauses in sehr guter Lage in der Innenstadt von Alzenau / Unterfranken.

Das Objekt ist an einen seriösen gewerblichen Mieter vermietet und eignet sich daher auch als Anlageobjekt. Das Mietverhältnis läuft seit Jahren ungestört und es gibt keine Zahlungsrückstände. Die Jahresnetto-Kaltmiete beträgt derzeit ca. 15.877 EUR. Die solide und seriöse Rendite liegt somit bei etwa 5% . Der Mietvertrag ist zudem durch eine Indexierung steigerungsfähig.

148 Quadratmeter verteilen sich auf 5 durchdacht geplante Büroräume, Teeküche, 2 hell geflieste WCs und Archiv-/Technikraum.

Die modernen Räume sind gepflegt, gut belichtet und ermöglichen ein angenehmes Arbeiten in Ruhe bei toller Innenstadt-Lage und guter Erreichbarkeit.

Das Objekt entspricht gehobenen Anforderungen und die Räumlichkeiten eignen sich sehr gut als Anwalts- oder Steuer-Kanzlei / Büro / Praxis / Agentur:

- Freundliche, einladende Fassade mit aufwändiger Sandstein-Gestaltung
- Helles Granit-Treppenhaus mit Edelstahl-Geländer
- Angenehm hohe Räume mit integrierter Deckenbeleuchtung
- Großformatige, moderne Feinsteinzeug-Fliesen in allen Büroräumen
- 2 getrennte, moderne Wc´s
- EDV-LAN-Telekom-Kabelkanäle
- DSL / VDSL - schnelles Internet verfügbar
- Drei Tiefgaragen-Stellplätze (Doppelparker, diese sind im Kaufpreis bereits enthalten)
- Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich weitere, öffentliche Parkplätze für Klienten / Kunden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alzenau bietet einen für Unternehmen sehr attraktiven Gewerbesteuer-Hebesatz an und hat sich zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort in der Region Bayerisch Rhein-Main entwickelt. Die leistungsfähige Infrastruktur sowie eine aktive Wirtschaftspolitik an diesem modernen Dienstleistungs- und Technologiestandort machen die Stadt zu einem attraktiven und sehr beliebten Ort zum Leben und Arbeiten.

Rechtlicher Hinweis: Diese Anzeige stellt kein Angebot im Sinne des §145 BGB dar. Vielmehr handelt es sich lediglich um Informationen zur Vertragsanbahnung. Die hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr und stellen somit keine zugesicherten Eigenschaften dar. Ein Irrtum bleibt vorbehalten.

Lage

Alzenau - innenstadtnah. Kein Industriegebiet!

Das gut angebundene Objekt befindet sich fußläufig nur eine Minute vom Stadtzentrum entfernt. Auch das Amtsgericht ist schnell erreichbar. In 1 km erreichen Sie die Umgehungsstraße-/ den Autobahnezubringer zur A45 als perfekte Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	0,10 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	105,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



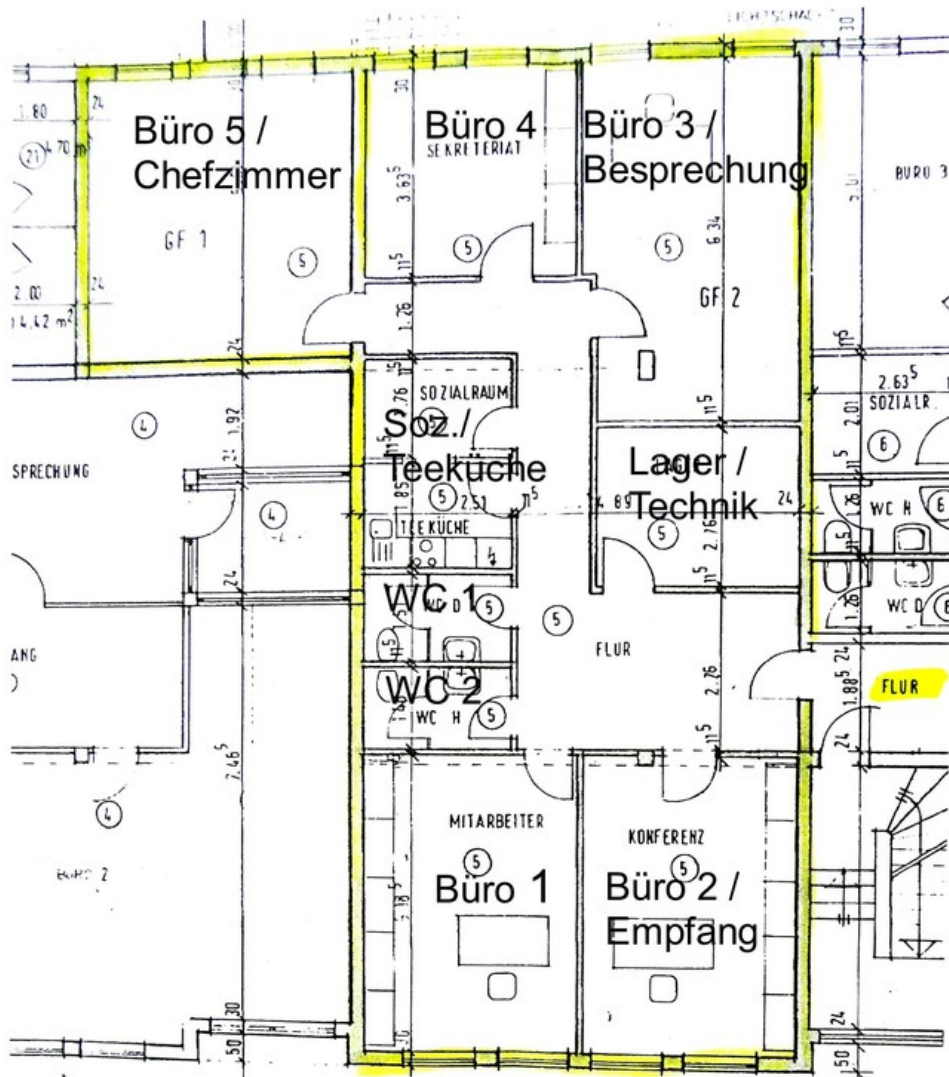
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Büro- / Praxisräume
ca. 148 m²
Alzenau - Stadt
Märkerstrasse 2
1.OG links