



Immobilienexposé  
**Büro- und Ausstellungsgebäude (ca. 1.450 m<sup>2</sup>)**  
**inkl. Lagerhalle m. Rampen in 56626**  
**Andernach zu verm.**


Objekt-Nr.:  
IB296




## Büro/Praxis zur Miete

Büro- und Ausstellungsgebäude (ca. 1.450 m<sup>2</sup>) inkl. Lagerhalle m. Rampen in 56626  
Andernach zu verm.

Miete zzgl. NK  
Preis auf Anfrage

 6.753 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 250 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 1.450 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

 1983  
Baujahr

 15  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	Preis auf Anfrage
<b>Mieterprovision</b>	Siehe Provisionshinweis unter	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	IB296	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	15
<b>Weitere Flächen</b>	Gesamtfläche (ca.)	1.450 m <sup>2</sup>
	Lagerfläche (ca.)	500 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	250 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	6.753 m <sup>2</sup>
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1983
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Rampe	Ja

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

Gewerbliche Nutzung möglich Ja

## Beschreibung

Es handelt sich um ein insgesamt ca. 1.450 m<sup>2</sup> großes, repräsentatives Büro-, und Ausstellungsgebäude (Bj: 1983) im Gewerbegebiet von Andernach. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befinden sich auf ca. 700 m<sup>2</sup> Ausstellungsräume.

Im Obergeschoss gibt es mehrere Büro- und Sozialräume (ca. 250 m<sup>2</sup>) sowie eine moderne Teeküche. Die im Erdgeschoss angrenzende Lagerhalle ist ca. 500 m<sup>2</sup> groß und verfügt über 2 elektrische Rampen (ca. B: 2,50 m x ca. H: 2,50 m) mit einer Rampenhöhe von ca. 1,00 m. Die Hallenhöhe beträgt ca. 3,20 m.

Im Büro- und Ausstellungstrakt befinden sich mehrere Toiletten in EG, OG sowie Lager. Elektrische Innen- und Außenjalousien zum Sonnen- und Lichtschutz gibt es im Erd- und Obergeschoss.

Das Gebäude wirkt hell und freundlich und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auf dem ca. 6.753 m<sup>2</sup> abgeschlossenen Betriebsgelände stehen reichlich Parkplätze zur Verfügung.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet von Andernach. Zu den Bundesstraßen B256 und der B9 sowie den Autobahnen A61 und A48 sind es wenige Minuten Fahrtzeit. Ebenfalls können Sie den Hafen von Andernach in wenigen Minuten erreichen. Die Haltestelle für den Stadtbus liegt in unmittelbarer Nähe.

## Sonstiges

### Provisionshinweis:

Im Falle eines Kaufes der Liegenschaften oder Teilen davon (inklusive Inventar) von einem von der hallenpool GmbH & Co. KG benannten Verkäufer (oder einem wiederum von diesem benannten Dritten) zahlt der Käufer der Immobilie eine Courtage von 3 % des Kaufpreises zzgl. USt. an die hallenpool GmbH & Co. KG. Erfolgt der Verkauf als sog. Share-Deal ist die Regelung analog anzuwenden. Die Courtage wird dann von dem Transaktionsvolumen inklusive übernommener Finanzierungen und Eigenkapital-Ausgleichszahlungen berechnet.

Im Falle eines Mietvertragsabschlusses mit einem von der hallenpool GmbH & Co. KG benannten Vermieter (oder einem von diesem benannten Dritten) zahlt der Mieter der Immobilie eine Mietcourtage von 2 Monatsmieten (Nettokaltmiete) zzgl. USt. an die hallenpool GmbH & Co. KG. Bei einer Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren oder länger beträgt die Mietcourtage 3 Monatsmieten zzgl. USt. Bei einer Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren oder länger beträgt die Mietcourtage 4 Monatsmieten zzgl. USt. Die Courtage ist zu 50% fällig bei Mietvertragsabschluss, 50% werden fällig bei Mietbeginn. Wird eine Staffelmiete vereinbart, so ist die Durchschnittsmiete der Grundmietzeit Berechnungsgrundlage der Mietcourtage. Die Provisionsregelung ist analog anzuwenden, wenn der Mieter in das Objekt investiert und im Gegenzug die Miete reduziert wird. Der Courtage Anspruch wird dann auf Basis der Miete und der Investitionen berechnet.

### Haftungsausschluss:

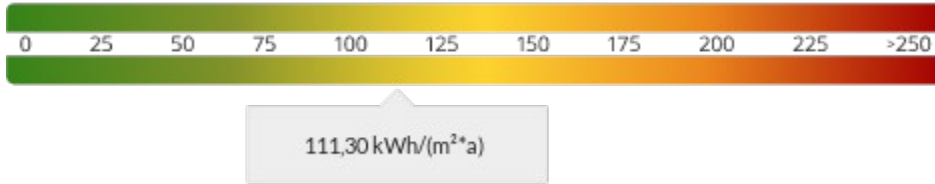
Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

### Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden U

## Energieverbrauchsausweis



<b>Endenergieverbrauch</b>	111,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Gültig bis</b>	17.02.2025

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Isabel Beth
<b>Telefon</b>	0151 55334778
<b>Ort</b>	56564 Neuwied
<b>E-Mail</b>	beth@hallenpool.com

## Lage und Umgebung

56626 Andernach

