

## Repräsentative Bürofläche in zentraler Lage



22880 Wedel

### Details

Status	Aktiv	Freitext Preis	zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe von 19%
externe Objnr	2117	Provision	Die Mietercourtage beträgt 2 Netto-Monatsmieten zuzügl. 19% MwSt.
Objektart	Büro/Praxen	Kauton	4.200,-
Objekttyp	Büroetage	Netto Kaltmiete	1.400,00 €
Nutzungsart	Gewerbe		
Vermarktungsart	Miete		
Regionaler Zusatz	Wedel		
Kaltmiete	1.400,00 €		



Heizkosten in Warmmiete enthalten	Ja	wesentlicher Energieträger	Öl
Nebenkosten Warmmiete	240,00 € 1.951,60 €	Endenergieverbrauch (Wärme)	129,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>	Endenergieverbrauch (Strom)	129,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Gesamtfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	Dist. Kindergarten (km)	2 km
Bürofläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Dist. Grundschule (km)	2 km
Büroteilfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Dist. Realschule (km)	2 km
Nebenfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>	Dist. Gymnasium (km)	3 km
Baujahr lt. Energieausweis	1964		

## Beschreibung

Diese repräsentative Bürofläche bzw. dieses Ladenlokal befindet sich in der Bahnhofstraße, der Hauptgeschäftsstraße Wedels. Die gesamte Vorderfront des Objektes ist verglast und es ist dadurch nicht nur sehr hell, sondern es bietet sich auch eine äußerst großzügige Werbefläche.

Die 80 m<sup>2</sup> große Bürofläche ist durch eine Leichtbauwand in zwei etwa gleich große Büros unterteilt. Im rückwertigen Bereich befinden sich eine kleine Abstellkammer, ein Sanitärbereich mit Handwaschbecken und zwei separaten WC- Kabinen und ein kleiner Küchenbereich. In diesem Bereich befindet sich der Treppenabgang zu dem geräumigen Kellerlager von ca. 20 m<sup>2</sup>.

## Lage

Wedel gewinnt als aufstrebendes Vorortzentrum mit sehr gutem Anschluss an Hamburg immer mehr an Attraktivität. Durch die umfangreiche Infrastruktur von Ärzten, Schulen, öffentlichem Nahverkehr, Naherholungsgebiete wie Elbhochufer, Marsch und Klövensteen können alle Bedürfnisse im direkten Umfeld gedeckt werden.

Das angebotene Objekt liegt in zentraler Lage direkt im Wedler Zentrums.

Einkaufsmöglichkeiten, Bekleidungsgeschäfte, gemütliche Cafes und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Elbe erreicht man fußläufig in ca.8 Minuten

## Ausstattung Beschreibung

Diese Gewerbefläche bietet sich aufgrund der belebten Lage und der guten Aufteilung zur vielfältigen Nutzung an.

Die Fußböden sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt. Der Sanitärbereich und die Küche sind gefliest.

Der Vermieter wünscht eine Mindestmietdauer von 5 Jahren. Die Anmietung der Gewerbefläche ist mehrwertsteuerpflichtig.



## Sonstige Angaben

### Geschäftsbedingungen

1. Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

2. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch uns erlangte Vorkennntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich unserer Objekte abzulehnen.

Aufgrund der Änderung zum Verbraucherschutzgesetz zur Bekämpfung unerlaubter Telefonwerbung (UWG) benötigen wir von Ihnen für unsere weitere Geschäftsbeziehung die ausdrückliche schriftliche Einwilligung für Telefonanrufe unsererseits.

Bitte bestätigen Sie uns Ihr Einverständnis, ohne diese können wir Sie leider nicht anrufen.

### Widerrufsrechtsbelehrung :

Vom Zeitpunkt des Erhalts dieses Exposés an steht dem Kaufinteressenten bzw. Käufer gemäß europäischer Verbraucherschutz-Richtlinie ein 14-tägiges Widerrufsrecht des Maklervertrags zu. Der Widerruf kann ohne Angabe von Gründen erfolgen und ist schriftlich an die untenstehende Anschrift der Firma LBS Immobilien, Hauptstr. 46, 25462 Rellingen zu richten. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens mit Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.