

Vielseitiges Nutzungskonzept // Repräsentative Praxis- oder Bürofläche in stark frequentierter, verkehrsgünstiger Lage von Hetzerath

54523 Hetzerath, Praxisfläche zur Miete

Objekt ID: 5910



Gesamtfläche ca.: **211 m²** - Zimmer: **8** - Kaltmiete: **1.900,00 EUR**



Vielseitiges Nutzungskonzept // Repräsentative Praxis- oder Bürofläche in stark frequentierter, verkehrsgünstiger Lage von Hetzerath

Objekt ID	5910
Objekttypen	Büro/Praxis, Praxisfläche
Adresse	54523 Hetzerath
Gesamtfläche ca.	211 m ²
Zimmer	8
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Seniorengerecht
Mieterprovision (gewerblich)	3,57 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt
Kaution	3.800,00 EUR
Kaltmiete	1.900,00 EUR
Betriebskosten brutto	350,00 EUR



Objektbeschreibung

Sie planen in Zukunft eine betriebliche Veränderung oder den Schritt in die Selbstständigkeit?

Hier ist die passende Praxis- bzw. Gewerbeimmobilie mit umfangreichem Nutzungskonzept.

Im Erdgeschoss des Neubauobjektes ist eine komfortable, gut durchdachte und optimal ausgestattete Gewerbeeinheit entstanden. Ob als Arztpraxis, Physiotherapie, Wirtschafts-, Steuerberater-, oder Ingenieurbüro, usw. Die Gewerbefläche lässt keine Wünsche offen.

Eine weitere Option ist die mögliche Teilung der Fläche (jeweils ca. 100m²) als zwei eigenständige Gewerbeeinheiten.

Weitere Details können in einem unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort erläutert und besprochen werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Energieausweis in Erstellung / Vorlage bei Besichtigung.

Ausstattung

- ca. 211m² Gesamtfläche
- barrierefreier Zugang / Personenaufzug
- Eingangsbereich / Sekretariat / Backoffice
- 6 Räume zur flexiblen Nutzung (Büro/Sprechzimmer/Behandlungsraum/etc.)
- Pausenraum / Personal WC / Terrasse
- Abstellraum / Serverschrank / Netzwerkverkabelung
- Kundentoiletten
- neuwertige und moderne Ausstattung
- Kellerraum / Archiv

// Flächenaufstellung

Raum 1: 16.77m²

Raum 2: 11.56m²

Raum 3: 12.45m²

Raum 4: 13.71m²

Raum 5: 26.88m²

Backoffice: 10.03m²

Sekretariat: 15.67m²

Raum 6: 22.01m²

Kunden WC: 6.52m²

Abstellraum 1: 5.26m²

Personal WC: 2.98m²

Pausenraum: 13.54m²

Flur: 39.66m²

Abstellraum 2: 2.75m²

Lager: 4.74m²

Terrasse: 6.77m² (GF: 13.54m²)

Sonstiges



1)Die Exposéangaben wurden nach Aussagen und vorgelegten Unterlagen des Eigentümers erstellt. Angaben zu Größen und Abmessungen sind ca.- Angaben und bedürfen ggf. einer örtlichen Prüfung. Seitens der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH wurden diese nicht auf ihre Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt die Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH keine Haftung. Der Interessent ist zur selbständigen Prüfung der Angaben verpflichtet.

2)Angaben zum Objekt sind nur für den Empfänger bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung seitens der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH wird untersagt und ist schadensersatzpflichtig.

3)Beim Abschluss des Mietvertrages über ein von der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH nachgewiesenes bzw. vermitteltes Objekt ist die vereinbarte Provision verdient und sofort fällig. Die Provision ist ebenfalls verdient und fällig, wenn der Kunde die erhaltenen Informationen an einen Dritten weitergibt und dieser den Vertrag abschließt.

4)Besichtigung und Abwicklung erfolgen ausschließlich durch die Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Hetzerath ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wittlich-Land an. Der Ort hat ca. 2500 Einwohner und liegt zentral zwischen den Städten Wittlich und Trier. Die beiden Städte erreicht man unmittelbar über die nahe gelegene Autobahn, ebenso die benachbarte Stadt Schweich mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich.

Der Ort ist somit ein äußerst attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort zwischen den Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land sowie in unmittelbarer Nähe zu Eifel, Mosel und Hunsrück. Der Ort ist daher verkehrstechnisch äußerst zentral gelegen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Anschluss an die Autobahnen A48 und A60.

Die Gemeinde verfügt außerdem über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Läden für den täglichen Bedarfs, Ärzten, Banken, Tankstelle, Bahnhof und verschiedenen kleinen Restaurants. Des Weiteren verfügt der Ort über einen Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind durch die Bus- und Bahnanbindungen gut zu erreichen.





Straßenansicht Bahnhofstraße



Außenansicht seite



Eingangsbereich



Sekreteriat / Backoffice



Flurbereich



Büro (groß)





Büro o. Behandlung



Büro o. Behandlung (2)



Besprechungsraum



Kunden WC (behindertengerecht)



Personalraum / Küche



Personal WC





AR / Serverraum



Kellerabteil

