

## Bürohaus in Breidenbach

**++ KRAG Immobilien ++ Büro über zwei Etagen mit großzügigem Grundriss ++ Teeküche ++ variable Räume**



Objekt-Nr. 19216

### Bürohaus

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jürgen Krag  
Telefon: 06462 91480

35236 Breidenbach  
Hessen

Baujahr	1992	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Büro-/Praxisfläche	110,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	nach Absprache	Gesamtfläche	110,00 m <sup>2</sup>



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Büro erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet eine großzügige und flexible Raumaufteilung, die sich ideal für verschiedene Arbeitskonzepte eignet. Im Obergeschoss finden Sie einen Empfangsbereich sowie zwei Büroräume: ein großes, helles Büro mit 37,38 m<sup>2</sup> und ein kleineres Büro mit 11,35 m<sup>2</sup>. Hier haben Sie zudem Zugang zu einer Teeküche und einem Abstellraum, die für eine komfortable Arbeitsatmosphäre sorgen.

Eine elegante Wendeltreppe verbindet die beiden Etagen und führt ins Dachgeschoss, wo ein weiterer, großzügig geschnittener und teilbarer Büroraum mit viel Tageslicht auf Sie wartet. Der Raum im Dachgeschoss eignet sich hervorragend als Besprechungszimmer oder Kreativraum.

Zudem steht Ihnen eine separate Sanitäreinheit zur Verfügung. Das Büro ist insgesamt lichtdurchflutet und vermittelt durch die sichtbaren Holzelemente eine warme und zugleich professionelle Atmosphäre.

Ob als Einzel- oder Teamarbeitsplätze – diese Büroflächen bieten Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

- + variable Raumgestaltung
- + Stellplatz
- + über 2 Etage
- + Teeküche
- + Mietpreis = Nettopreis
- + provisionsfrei für Mieter

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

## Sonstiges

### BESICHTIGUNGEN:

Erste Besichtigungsmöglichkeit: am 17.11.2024 von 14:30 Uhr bis 15:15 Uhr

Zweite Besichtigungsmöglichkeit: am 23.11.2024 von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr

- Sind im obigen Exposé bzw. in den vorgegebenen Feldern keine Angaben zum Energieausweis bzw. den Energiekennwerten, so liegt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Inserates kein gültiger Energieausweis für diese Immobilie vor.

- Die gezeigten Möblierungen, Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (auch eingebaute Elemente wie Küchen oder Schränke) sind nicht im Preis enthalten. Sollte es bei dieser Immobilie abweichen, ist dies vermerkt.

- Alle genannten Angaben zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Trotz kaufmännischer Sorgfalt kann hierfür nicht gehaftet werden. Das Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

- Wir wurden mehrfach ausgezeichnet, u.a. als Premiumpartner oder ähnliches von großen Immobilienbörsen sowie von bekannten Publikumszeitschriften wie z.B. der Zeitschrift "BELLEVUE". Auch hier gehören wir im internationalen Bestenranking zu den "Best Property Agents 2021". GUT FÜR SIE, DENN: Wir wollen an der Spitze bleiben und tun alles dafür, damit Sie uns wieder wählen! ENGAGIERT Wir sind ein engagiertes Mitglied im großen "Immobilienverband Deutschland e.V. IVD" sowie weiteren Verbänden und Clubs. GUT FÜR SIE, DENN: Wir arbeiten nach strengen moralischen Maßstäben! HAMMERGUT Wir arbeiten beim Immobilienverkauf nicht irgendwie, sondern nach einem ausgeklügelten System, das zum fairen Marktpreis führt. GUT FÜR SIE: Wir helfen Ihrem Käufer auch bei problematischen Immobilien unkompliziert & schnell bei anstehenden Renovierungsarbeiten. Idealerweise zum Festpreis. Und immer zuverlässig. AUF DEM LAUFENDEN Wir arbeiten im Netzwerk der Mitglieder der Fachzeitschrift "Immobilien-Profi" und sind hier Competence-Mitglied. GUT FÜR SIE, DENN: Wir bilden uns regelmäßig fort und verfügen auch überregional über erstklassige Kontakte Tel. 06462-9148-0 [www.kragimmobilien.de](http://www.kragimmobilien.de)

## **Lage**

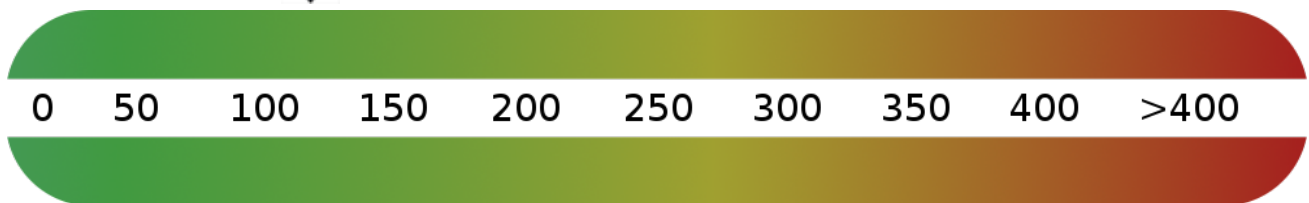
in zentraler Lage von Breidenbach-Breidenbach

## **Courtage**

Courtage

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Obergeschoss: Empfang mit Wand

# Exposé - Galerie



Obergeschoss: kleineres Büro



Treppe vom Obergeschoss uns Da

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss