

Verkaufsexposé

Bürofläche | Hallenfläche | Wiesbaden



Moderne Büroimmobilie | Hallenfläche | Gewerbegebiet

Objektbeschreibung

		Anschrift:	Kreuzberger Ring 40 - 44, Wiesbaden-Erbenheim
		Grundstücksgröße:	Büro: ca. 4.513 m ² Halle: ca. 2.063 m ²
		Gesamtgrundstücksgröße:	ca. 6.576 m ²
Home	1		
Objektdaten	2	Büro- u. Nutzfläche:	ca. 5.852 m ²
Objektbeschreibung	3	Hallennutzungsfläche.	ca. 570 m ²
Bebauungsplan	4	Gesamtnutzfläche:	ca. 6.422 m ²
Grundrisse	5		
Flurkarte	11	Nettomiete:	€ 400.100 p.a. inkl. von 101 Stellplätzen
Lageplan	13	Leerstand:	49,6%
Impressionen	14	Baujahr:	Büro: 1989/90 Halle: 1986
Mikrolage	19		
Makrolage	20	Stellplätze:	2 Tiefgaragen: 70 Stück Außenstellplätze: Büro: 16 Stück Halle: 11 Stücke
Kontakt	21	Heizung:	Büro: Gas-Zentralheizung (teils Fußbodenheizung)
AGB	22	Fußboden:	Textilböden, Laminat, PVC-und Fliesen-Belag
		Warmwasserversorgung:	Dezentral
		Aufzug:	2 Stück
		Kaufpreis:	€ 4.950.000,-- FAKTOR 12,5 IST MIETE + LEERSTAND
		Courtage:	3% zzgl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22

Das Bürogebäude überzeugt durch seine funktionale Aufteilung und die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung. Die Flächen sind hell, modern gestaltet und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, teilweise mit Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung ist dezentral organisiert. Bei den Bodenbelägen kommen Textilböden, Laminat, PVC und Fliesen zum Einsatz. Zwei Aufzüge sorgen für eine komfortable Erschließung der einzelnen Etagen.

Die angrenzende Halle ist als Kalthalle ausgeführt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Lager-, Werkstatt- oder Produktionszwecke.

Das Erdgeschoss hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.643m², 1. OG ca. 1.484m², 2. OG ca. 1.645m² und das 3. OG ca. 1.078m³

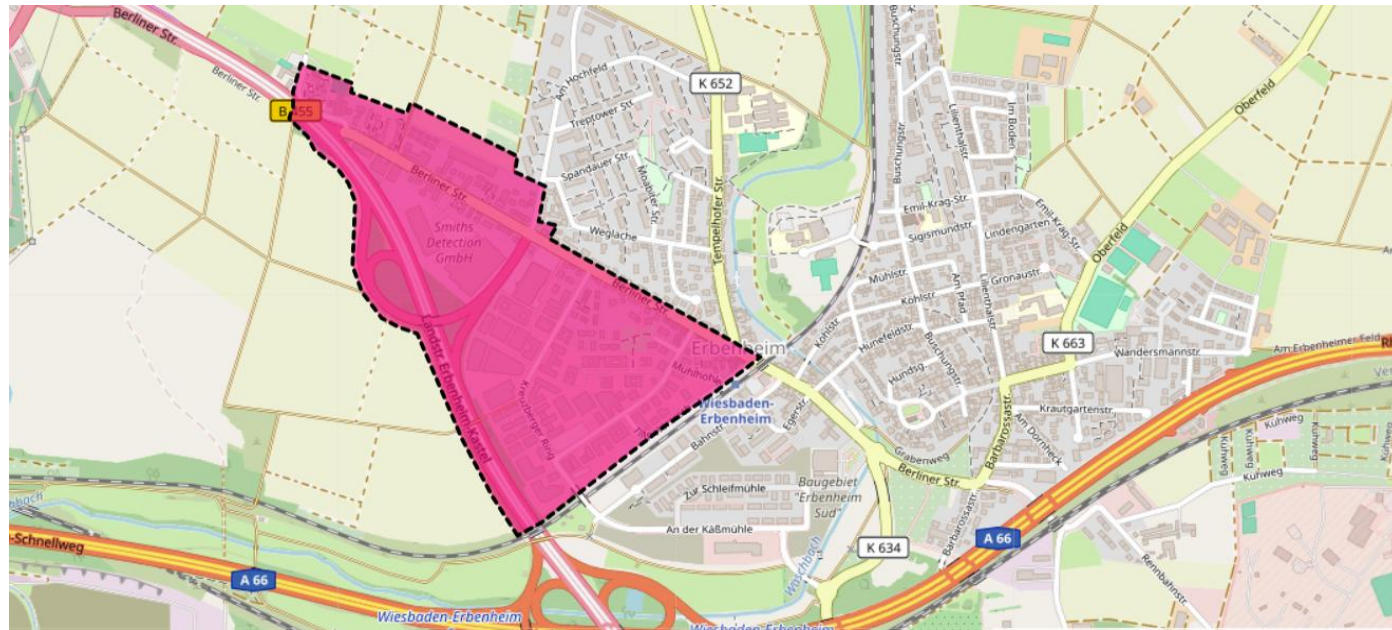
Zur Immobilie gehören insgesamt 70 Stellplätze in zwei Tiefgaragen sowie 31 Außenstellplätze, davon 16 für das Bürogebäude und 15 im Bereich der Halle. Damit ist eine ausgezeichnete Parksituation sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher gewährleistet.

Das Objekt befindet sich im etablierten Gewerbegebiet von Wiesbaden-Erbenheim, mit sehr guter Anbindung an die Autobahnen sowie den öffentlichen Nahverkehr. Die Wiesbadener Innenstadt und der Flughafen Frankfurt am Main sind in wenigen Minuten erreichbar.

Es sind keine Baulasten vorhanden

Bebauungsplan

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



<https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan?pid=14239>

Tiefgarage UG

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



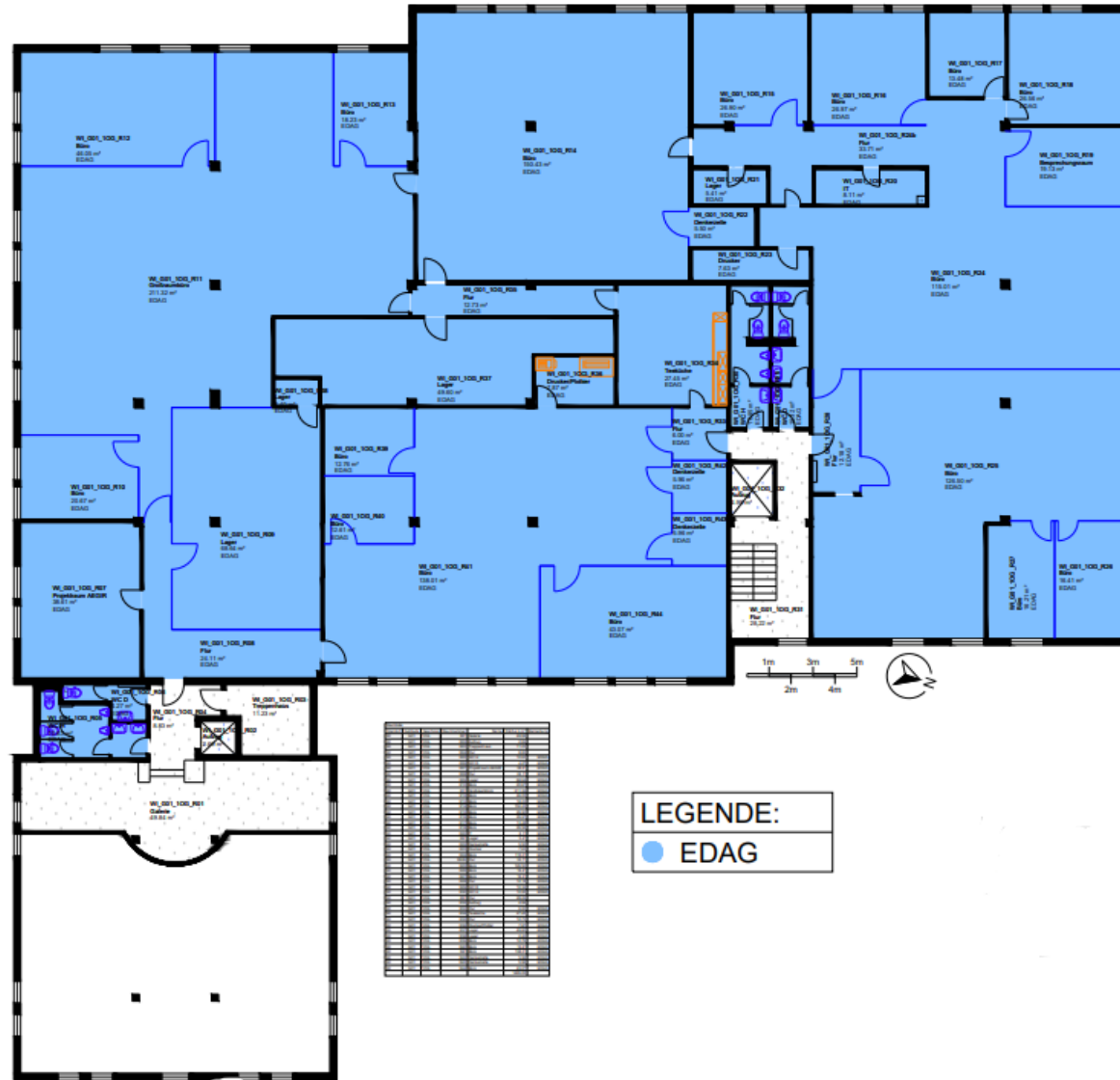
EG

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



1. OG

- Home 1
- Objektdaten 2
- Objektbeschreibung 3
- Bebauungsplan 4
- Grundrisse 5**
- Flurkarte 11
- Lageplan 13
- Impressionen 14
- Mikrolage 19
- Makrolage 20
- Kontakt 21
- AGB 22



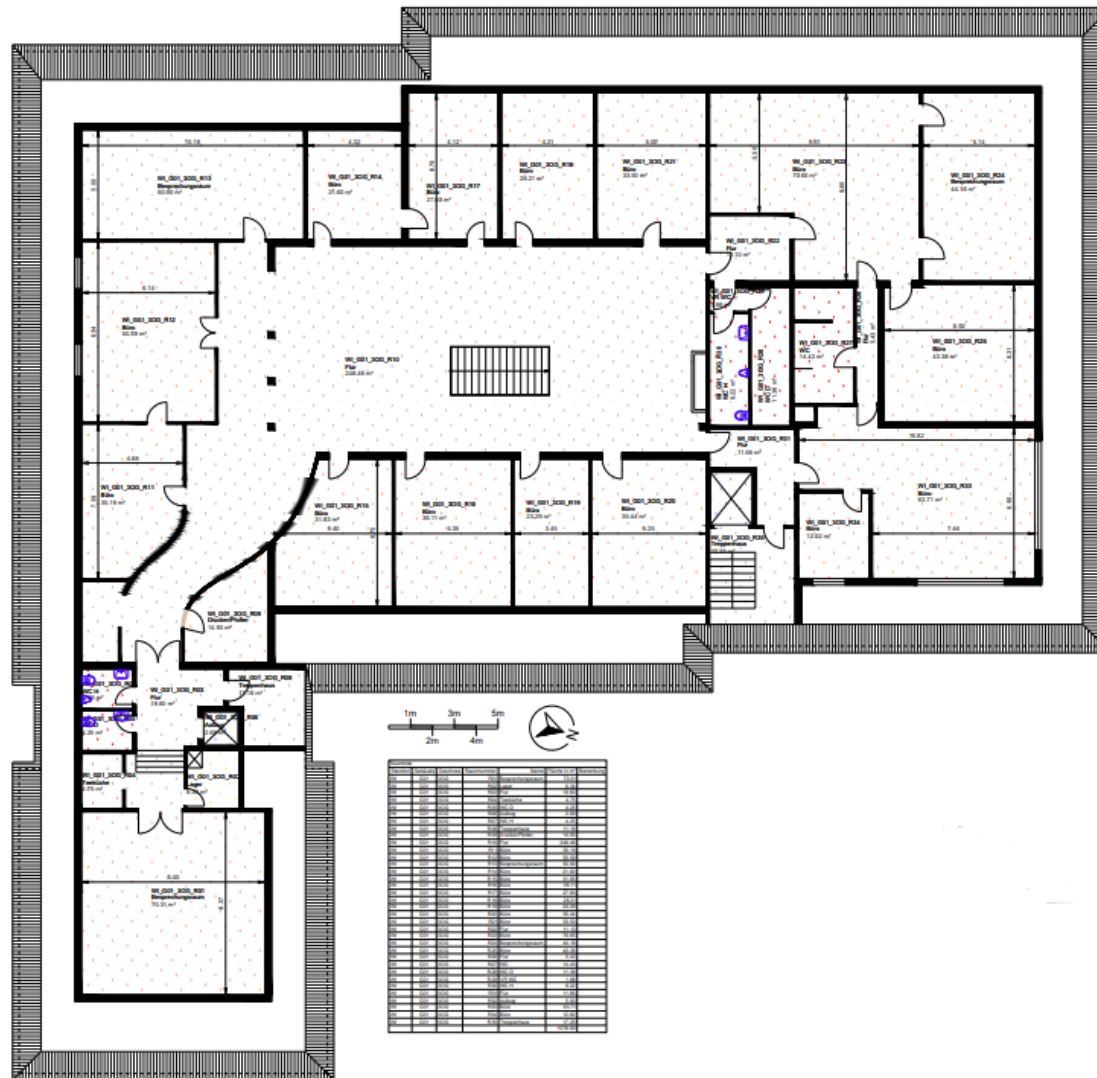
2. OG

- Home 1
- Objektdaten 2
- Objektbeschreibung 3
- Bebauungsplan 4
- Grundrisse 5**
- Flurkarte 11
- Lageplan 13
- Impressionen 14
- Mikrolage 19
- Makrolage 20
- Kontakt 21
- AGB 22



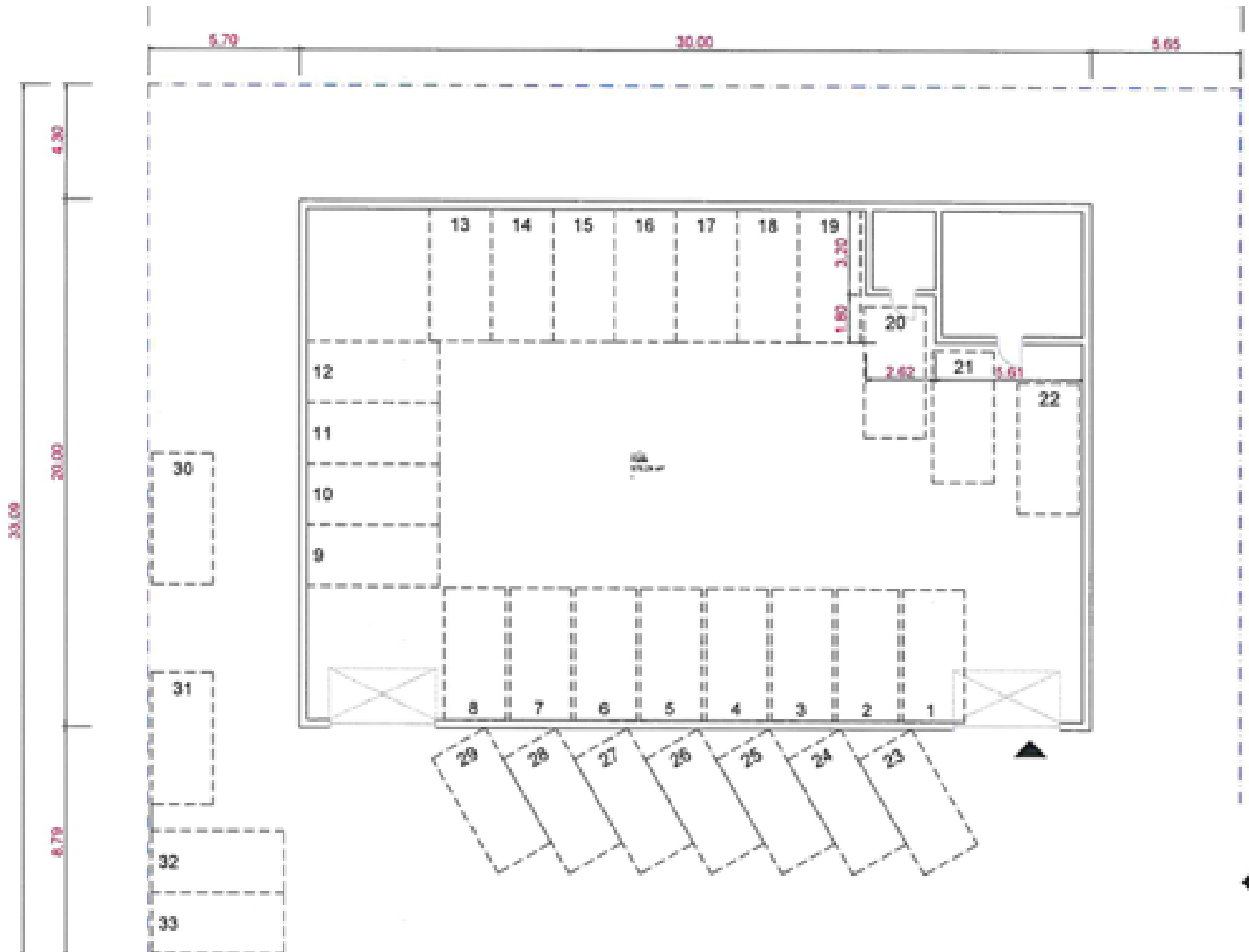
3. OG

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Halle

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Büro
Grundstück: ca. 4.513 m²

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	12
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Halle

Grundstück: ca. 2.063 m²

Lageplan

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Impressionen

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	14
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



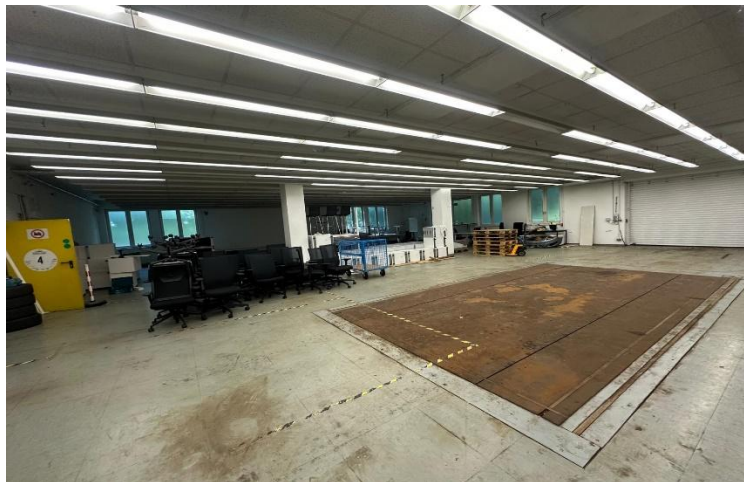
Impressionen

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	15
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Impressionen

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	16
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Impressionen

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	17
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22

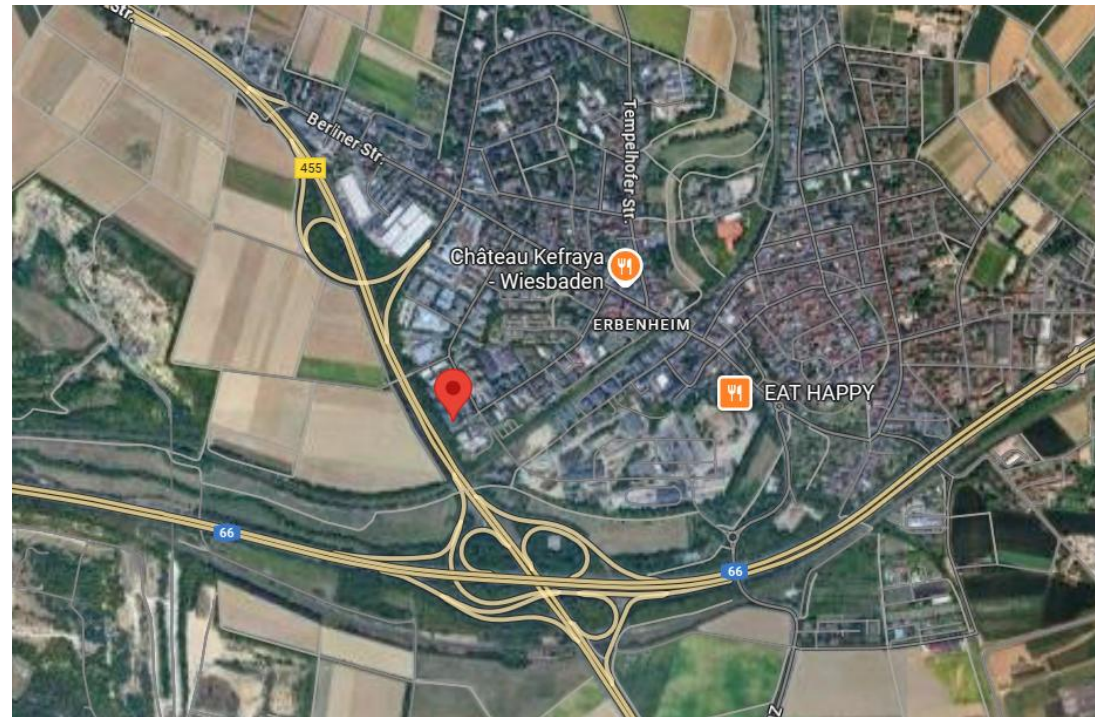





Impressionen

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	18
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22

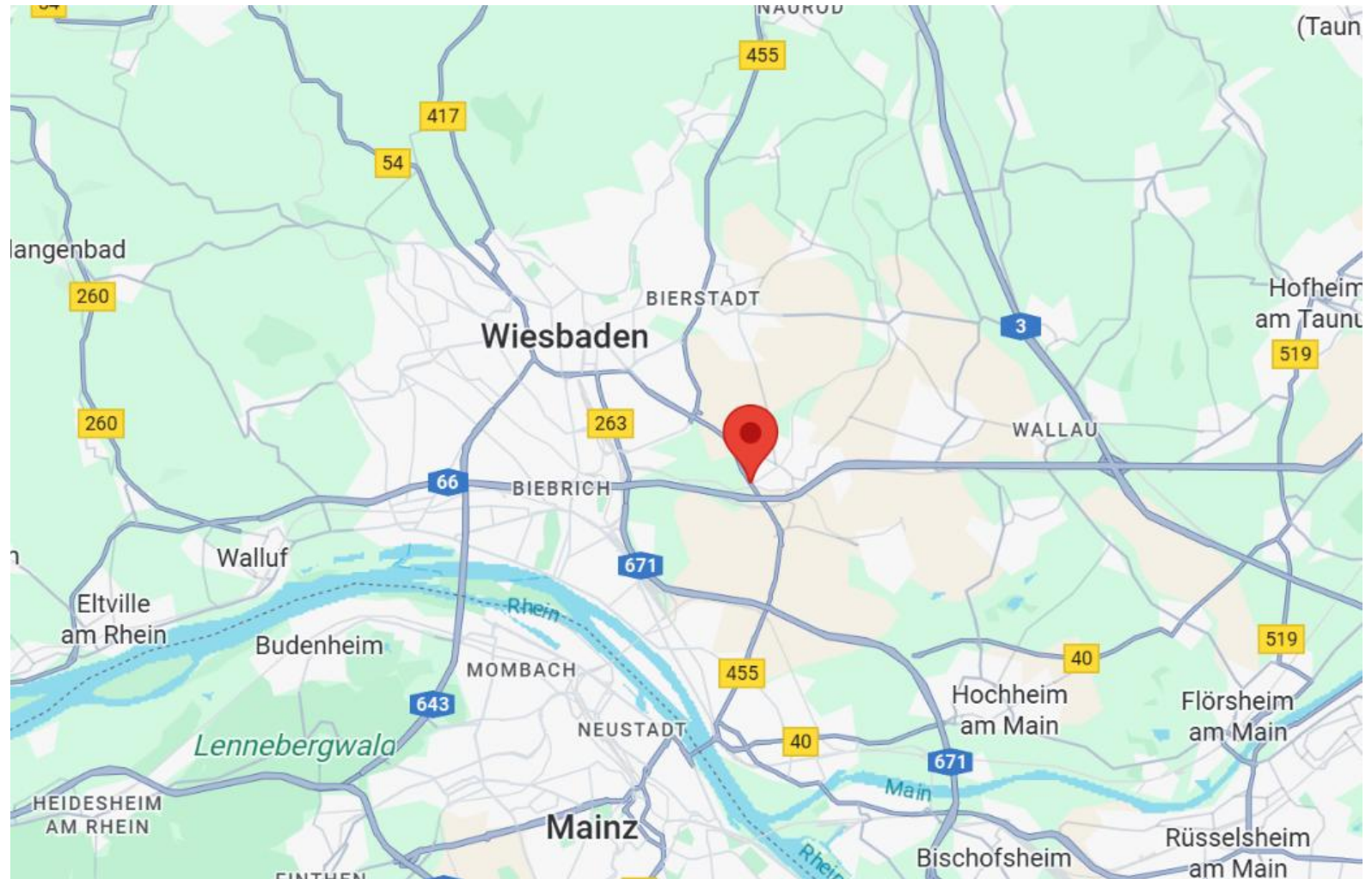


Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	16
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



A66	450 m		193 m
A3	4,5 km		1,7 km
B455	1 km		6 km

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	16
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	16
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22



Sebastian Wels

sebastian.wels@haus-kentrop.de

Mobil 0178 – 791 45 05

Telefon 02381 – 97 29 300

Fax 02381 – 97 29 301

www.haus-kentrop.de

Das Angebot ist vertraulich zu behandeln und nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von der Haus Kentrop GmbH nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Die Haus Kentrop GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie.

Home	1
Objektdaten	2
Objektbeschreibung	3
Bebauungsplan	4
Grundrisse	5
Flurkarte	11
Lageplan	13
Impressionen	16
Mikrolage	19
Makrolage	20
Kontakt	21
AGB	22

1. Unsere Angebote erfolgen aufgrund der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Kenntnis und auf der Basis des Ihnen vorliegenden Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder von uns erteilter Auskünfte zustande.
3. Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat - unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
4. Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.
5. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäfts ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf, u. a.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht. Das gleiche gilt, wenn mit dem Käufer bzw. Verkäufer oder dem Mieter bzw. Vermieter ein anderes Geschäft als das beabsichtigte zustande kommt.
6. Der Empfänger eines Angebots, dem das angebotene Verkaufs- oder Vermietungsobjekt bereits bekannt ist, ist verpflichtet, uns dies unverzüglich –spätestens innerhalb von 3 Tagen – schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er diese Anzeige, ist er im Falle eines Vertragsabschlusses über das im Angebot nachgewiesene Objekt zu Zahlung der vereinbarten Provision verpflichtet.
7. Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrages (z. B. Kauf, Miete, Pacht), wird die ortsübliche Provision geschuldet sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrags von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen oder wenn der Erwerb durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erfolgt. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird. Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.