



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RIS-50751

**Moderne Einzelhandelsfläche in 1A Lage!**

### Eckdaten

<b>Kaltmiete</b>	<b>2.464,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>500,00 €</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>308,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>6,0</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.05.2034</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Stromwert</b>	<b>39.8</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>15.8</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.05.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Diese Gewerbefläche befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus in Waldbreitbach, einem staatlich anerkannten Luftkurort im Wiedtal.**

**Das Gebäude befindet sich unmittelbar an der Ortsdurchgangsstraße Richtung Neuwied bzw. Neustadt an der Wied.**

**Waldbreitbach gehört zur Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach im Landkreis Neuwied. Die Region ist umgeben von Wiesen, Wäldern und besonders bekannt für ihr breit gefächertes Freizeitangebot an Wander- oder Radtouren sowie Kanufahrten auf der Wied.**

**Auch das Vereinsleben kommt in Waldbreitbach nicht zu kurz, so befinden sich vor Ort z.B. ein Gesangsverein, ein Fußballverein und ein Sportverein. Ein Hallen- und Freibad in der Nachbargemeinde Hausen trägt zur Attraktivität bei.**

**Im Ortszentrum finden Sie genügend Infrastruktur vor. Hier stehen Ihnen z.B. Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Banken und Einkaufsmärkte für den täglichen Bedarf zur Verfügung.**

**Örtliche Bildungsstätten sind in Form von einem katholischen Kindergarten, einer Grundschule sowie einer Realschule Plus vorhanden.**

## Objektbeschreibung

**Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3050058>**

**Sie sind Startup Gründer oder suchen für Ihr Unternehmen einen weiteren oder neuen Standort in einer touristisch gut frequentierten attraktiven Wohn- & Freizeitregion?**

**Dann haben wir hier das ideale Angebot für Sie.**

**Die ca. 308 m<sup>2</sup> vakante moderne Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses.**

**Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Raum, fast alles ist möglich. Die Verkaufsfläche hat eine Größe von ca. 231 m<sup>2</sup>.**

**Durch die Anordnung der Fensterflächen ist die Gewerbefläche komplett lichtdurchflutet und bietet eine helle, freundliche Atmosphäre. Die beiden Straßenfronten sind komplett mit bodentiefen großen Fensterelementen ausgestattet und ermöglichen eine hervorragende Werbewirksamkeit.**

**Drei mögliche Zugänge stehen Ihnen hier zur Verfügung, sodass je nach Konzept die Grundrissgestaltung der Gewerbefläche nach Absprache verändert werden kann und somit die Gewerbefläche in insgesamt drei Ladenlokale aufgeteilt werden könnte.**

**Im rückwärtigen Bereich der Verkaufsfläche befindet sich ein Büro, eine kleine Teeküche, eine Kundentoilette, eine Personaltoilette sowie zwei Lagerräume.**

**Seitlich am Gebäude gibt es insgesamt 6 vorhandene Parkplätze, die für den Kundenverkehr der Gewerbeeinheit vorgehalten sind.**

**Weiterhin sind in unmittelbarer Umgebung für Ihre Kunden ausreichend kostenfreie öffentliche Parkplätze vorhanden.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

***Das Wohn- und Geschäftshaus ist technisch und energetisch auf einem hohen Niveau.***

***Die Beheizung und Lüftung der Gewerbefläche erfolgt über Deckenklimateure in Verbindung mit einer Wärmepumpe.***

***Die Fensterfronten bestehen aus hochwertigen 3-fach und 2-fach verglasten Kunststofffenstern aus dem Baujahr 2014.***

***Die Fensterfronten beinhalten insgesamt drei große Schaufensterelemente, drei kleinere Elemente wovon zwei davon als Türen genutzt werden können und ein großes Schaufensterelement mit einer automatischen zweiflügeligen Schiebetür.***

***Alle Eingangsbereiche sind barrierefrei ausgeführt.***

***Die Gewerbefläche ist komplett ausgebaut.***

***Die Böden im Verkaufsraum sowie in den Nebenräumen sind mit hochwertigen modernen Fliesen ausgestattet.***

***Die Decke ist mit einer Kassettendecke abgehängt.***

***Die Kundentoilette sowie die Personaltoilette ist mit modernen Sanitäröbekten ausgestattet und halbhoch mit hellen Fliesen gefliest.***

***Derzeit ist eine Einbruchmeldeanlage mit einer Innenraumüberwachung installiert.***

***Für die Telekommunikation wurde Glasfaser beantragt.***

***Die vorhandene Regalierung und die Verkaufstheke gehören zur Einrichtung dazu.***

***Die Grundrissgestaltung der Gewerbefläche kann nach Absprache verändert werden, sodass die Fläche in drei Ladenlokale aufgeteilt werden kann.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**WP Immo Manager**

*Einfacher OpenImmo Import*

**IMMOMANAGER**

## **Sonstiges**

***Sofern Sie auf eine Top-Lage und eine großzügige Verkaufsfläche Wert legen, ist diese Gewerbefläche das ideale Angebot für Sie.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Energieausweistyp: Verbrauchsausweis***

***Ausweis gültig bis: 16.05.2034***

***Baujahr: 2013***

***Energieträger Heizung: Strom***

***Energieträger Warmwasser: Strom***

***Endenergiebedarf Wärme: 15,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)***

***Endenergiebedarf Strom: 39,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

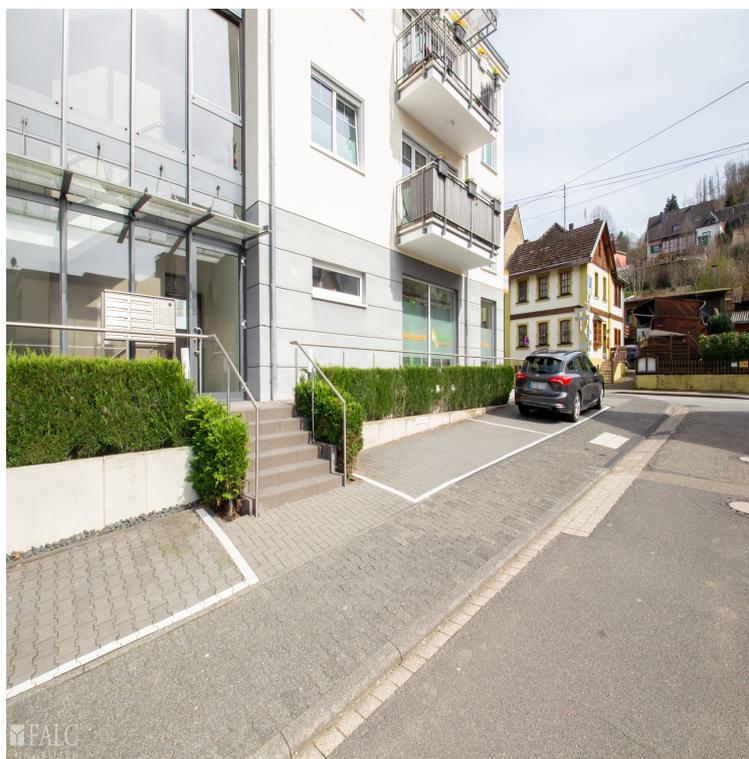
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)