



## **Immobilien-Exposé**

# **Modernes Büro-/Verwaltungsgebäude mit 6 PKW-Stellplätzen in Rheinberg**

**Objekt-Nr.:**  
**66582-8504**

## Büro/Praxis zur Miete

in 47495 Rheinberg



## Details

Kaltmiete

**2.468 €**

Zimmer

**15**

Nutzfläche (ca.)

**330 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**330 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**220 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**6**

Baujahr

**2009**

Stellplätze

**6**

Zustand

**neuwertig**

## Beschreibung

Modernes Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 2009 mit insgesamt rd. 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den beiden Vollgeschossen und weiteren ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller.

Zur Verfügung stehen im Erdgeschoss neben dem Eingangs- und Empfangsbereich noch drei Büros mit jeweils 17 bis 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein Pausenraum (Teeküche), der aber ebenfalls als Büro oder Besprechungsraum genutzt werden kann, sowie getrennte Damen- und Herren-WCs.

Im Obergeschoss sind weitere 5 Büros mit Größen zwischen 17 und 20 m<sup>2</sup> sowie getrennte Toiletten für Damen und Herren vorhanden.

Im Untergeschoss befinden sich neben den üblichen Versorgungsräumen noch ein 36 m<sup>2</sup> großer Archivraum sowie zwei weitere, gut nutzbare Räume (z.B. als Server- oder Abstellraum).

Vor dem Gebäude stehen 6 geplasterte PKW-Einstellplätze zur Verfügung, die dem Objekt zugeordnet sind.

## **Ausstattung**

Die Ausstattung wird den normalen Komfortansprüchen des Baujahres gerecht. Neben den isolierverglasten Fenstern mit Rollläden sind je Etage getrennte WC-Anlagen vorhanden, die Räume selbst sind entweder gefliest (Flur, Toiletten, Pausenraum im EG) oder mit strapazierfähigem Nadelfilz-Teppichboden versehen. Die Büroräume sind mit umlaufenden Kabelkanälen für Datenleitungen bis in den Serverraum und Steckdosen in ausreichender Anzahl ausgestattet. Die Wände (Kalksandstein) sind verputzt und weiß gestrichen. Auch die Wände im Untergeschoss sind verputzt und gestrichen, der Betonboden ist grau gestrichen.

Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in einem sehr ansprechenden Zustand und könnte nach einer einfachen Renovierung (ggfls. Malerarbeiten) auch kurzfristig bezogen werden.

## **Sonstiges**

Die Kaltmiete beträgt EUR 2468,- zzgl. der üblichen Betriebskosten und der MWSt. Der Vermieter erwartet einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 2 Jahren und eine Kautions- oder Bankbürgschaft in üblicher Höhe. Eine zusätzliche Maklerprovision für den Mieter fällt nicht an, wir werden im Innenverhältnis vom Vermieter honoriert!

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 06.02.2025

Wesentlicher Energieträger Heizung: Gas

Endenergiebedarf Wärme: 95 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf Strom: 26 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 2009

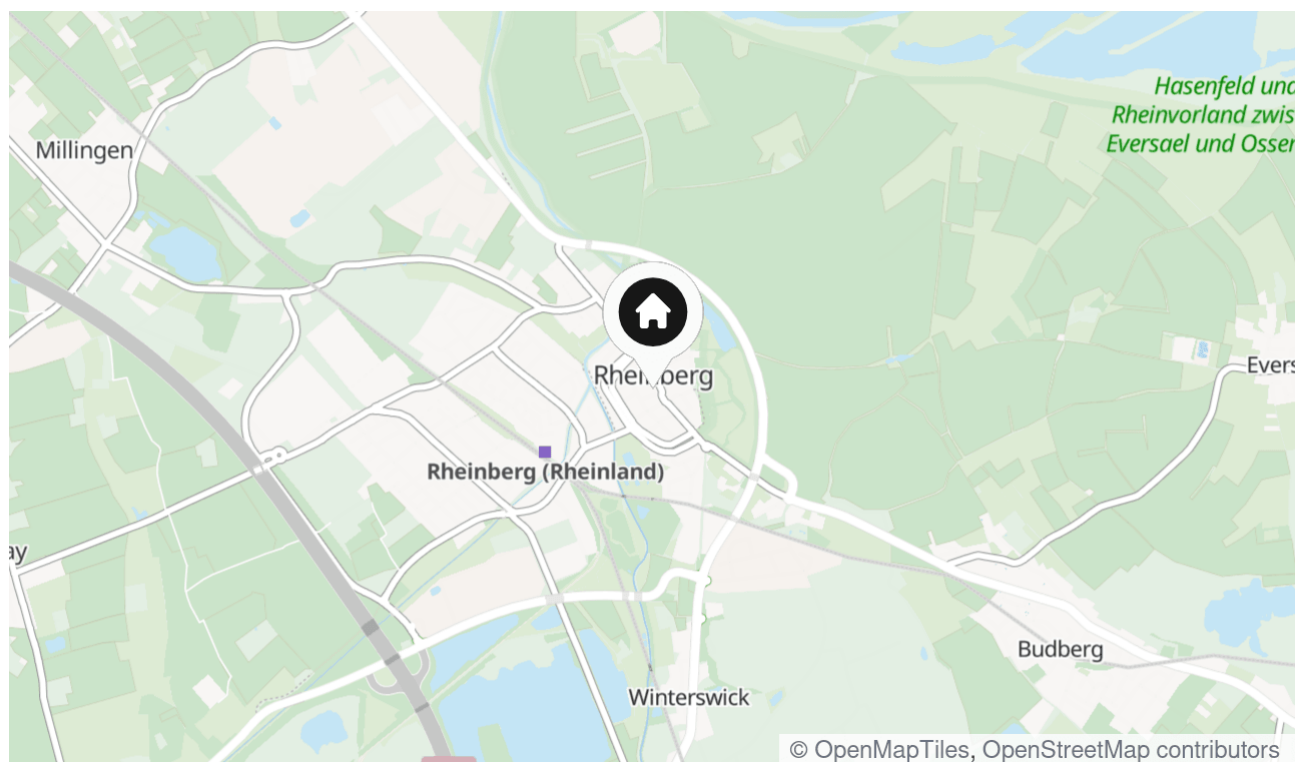
### **BESONDERHEIT:**

An das Verwaltungsgebäude grenzt eine 571 m<sup>2</sup> große Halle mit 262 m<sup>2</sup> Büro- und Sozialräumen an, welche ebenfalls angemietet werden kann.

## Lage & Umgebung

47495 Rheinberg

Ruhige Lage im ca. 1 km südwestlich der Rheinberger Innenstadt gelegenen Gewerbegebietes nahe der Underberg-Hauptverwaltung. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt Rheinberg der A 57 beträgt ca. 2 km.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf-Strom

**26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergiebedarf-Wärme

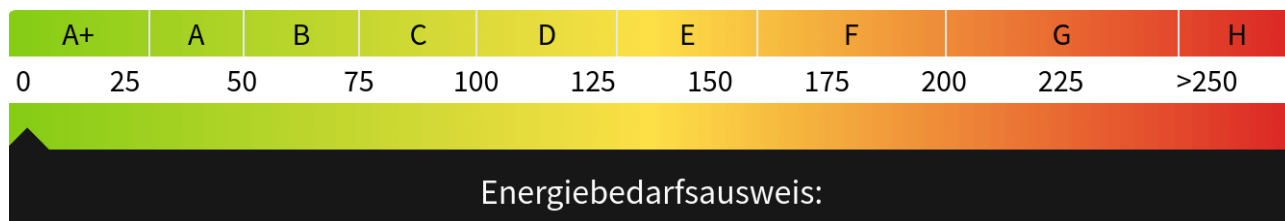
**95 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**05.02.2035**







Frontansicht

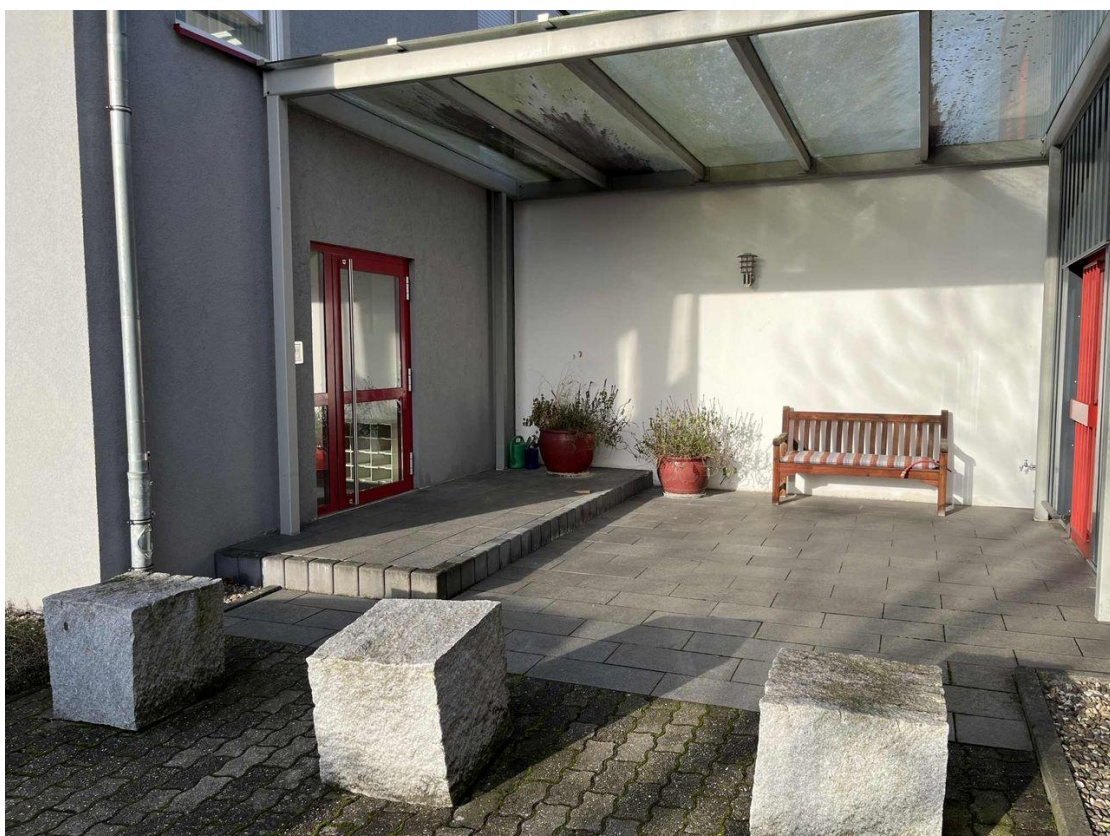


PKW-Stellplätze





Eingangsbereich



Überdachter Eingang





Bürraum



Bürraum





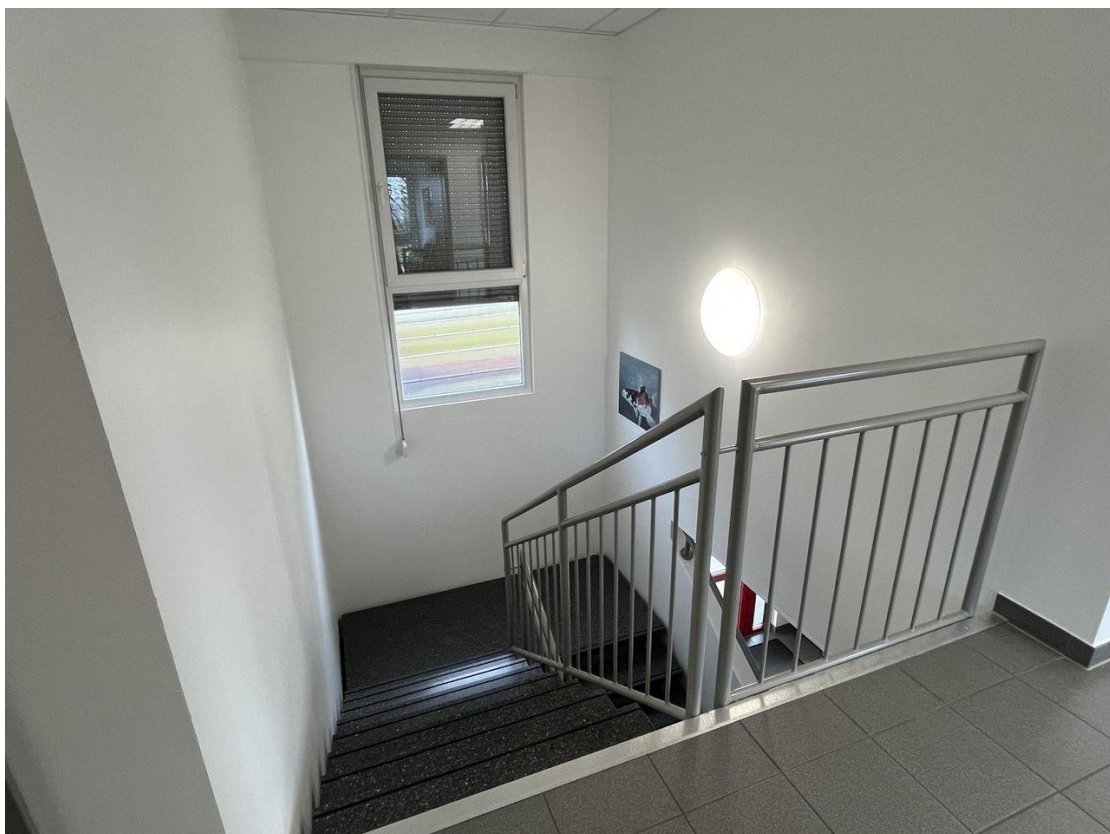
Bürraum



Besprechungs-/Schulungsraum



getrennte WC-Anlage



Treppenhaus





Kellerraum



Archiv



Ansicht Straßenseite

## Kontakt

### Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841-91990

E-Mail: [info@hoffmann-ivd.de](mailto:info@hoffmann-ivd.de)

### Ihr Ansprechpartner

Eckhard Brotte

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

