

Wiesentheid

# Attraktive Gewerberäume in Wiesentheid- verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24432116



MIETPREIS: 900 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432116	Mietpreis	900 EUR
Zimmer	3	Nebenkosten	300 EUR
Baujahr	1997	Büro/Praxen	Bürohaus
Stellplatz	4 x Freiplatz	Provision	Mieterprovision beträgt das 2-fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 170 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.10.2030	Endenergieverbrauch	118.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen eine attraktive Gewerbefläche im Herzen von Wiesentheid anbieten zu können. Die Räumlichkeiten bieten mit einer großzügigen Fläche von 170 m<sup>2</sup> auf drei Zimmern viel Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich hervorragend für Büros, Praxisräume oder ein Studio. Das im Jahr 1997 errichtete Objekt ist in einem gepflegten Zustand und bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die vorhandene Küche, die eine komfortable Pausen- und Verpflegungsmöglichkeit für Mitarbeiter bietet. Zudem ist die Gewerbefläche mit separaten Toiletten ausgestattet, die für den Kunden- und Mitarbeiterkomfort sorgen. Die Räumlichkeiten sind flexibel nutzbar und können an die Bedürfnisse unterschiedlichster Geschäftsmodelle angepasst werden. Dank der zentralen Lage in Wiesentheid profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit und Infrastruktur. Die Fläche ist verkehrsgünstig gelegen und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ein besonderer Vorteil sind die fünf Stellplätze, die direkt am Objekt zur Verfügung stehen. Diese bieten nicht nur Ihren Mitarbeitern, sondern auch Ihren Kunden eine komfortable Parkmöglichkeit und runden das attraktive Gesamtbild dieser Gewerbefläche ab. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- \* 4 Parkplätze
- \* helles und freundliches Arbeitsumfeld
- \* tolle praktische Raumaufteilung auf zwei Etagen
- \* Einbauküche
- \* ruhige Lage im Gewerbegebiet
- \* sehr gute Verkehrsanbindung z.B. zur A9 - A7 - A6 - A45 - A72
- \* MERO-Doppelboden für Unterflurtechnik



Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Alles zum Standort

Wiesentheid hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als Wirtschaftsstandort im Landkreis Kitzingen einen Namen gemacht. Neben international tätigen Maschinenbaubetrieben, Speditionen und Industriebetrieben haben sich Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte und Bauunternehmen sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Serviceunternehmen niedergelassen. Somit ist eine äußerst vielfältige Gewerbe- und Industriestruktur vorzufinden. Hierzu haben maßgeblich die gute Verkehrsanbindung, die Lage im Dreieck Würzburg – Nürnberg – Schweinfurt und die hervorragende Versorgungsstruktur beigetragen. Der Charme der Barockresidenz ist aber dennoch im Ortsbild auch heute noch kaum zu übersehen, harmonisch fügt sich Alt und Neu zusammen.

Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24432116 - 97353 Wiesentheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)