

Dettelbach

# Gewerbereinheit in dynamischem Gewerbegebiet von Dettelbach

Objektnummer: 24432003



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

MIETPREIS: 1.500 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432003	Mietpreis	1.500 EUR
Zimmer	3	Nebenkosten	250 EUR
Baujahr	1992	Büro/Praxen	Bürofläche
Stellplatz	8 x Freiplatz	Provision	Mieterprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.)
		Gesamtfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 240 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	26.04.2034	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

## AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,94% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,87% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	4,02% p.a.	4,15% p.a.
10 Jahre	3,87% p.a.	3,94% p.a.
30 Jahre	4,31% p.a.	4,42% p.a.

Stand per 07.11.2023

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen im Gewerbegebiet von Dettelbach diese vielseitige Gewerbefläche, ideal für Unternehmen, die nach einem optimal strukturierten Arbeitsumfeld suchen. Mit einer Reihe von gut durchdachten Räumen und Annehmlichkeiten bietet diese Immobilie alles, was Sie für ein erfolgreiches Geschäft benötigen. Beim Betreten der Fläche wird man von einem hellen und großzügigen Eingangsbereich begrüßt, der den Weg zu verschiedenen Arbeitsbereichen ebnet. Ein Empfangsbereich bietet den perfekten ersten Eindruck für Kunden und Geschäftspartner, während das angrenzende Büro und Chefbüro optimale Arbeitsbereiche für Führungskräfte bieten. Mitarbeiterplätze sind effizient angeordnet, um Teamarbeit zu fördern, während der Aufenthaltsraum eine willkommene Oase für Pausen und informelle Treffen darstellt. Damen- und Herren-WCs sind vorhanden, um den Bedürfnissen aller Mitarbeiter gerecht zu werden. Zu den Highlights dieser Immobilie zählen acht Parkplätze, die eine bequeme Anreise für Mitarbeiter und Kunden ermöglichen. Das Arbeitsumfeld ist geprägt von Helligkeit und Freundlichkeit, was die Produktivität steigert und eine angenehme Atmosphäre schafft. Die praktische Raumaufteilung erleichtert den Arbeitsablauf und fördert eine effiziente Nutzung der Ressourcen. Eine Wallbox zur Ladung von Elektrofahrzeugen ist vorhanden und bietet eine bequeme Möglichkeit, Ihr Fahrzeug aufzuladen. Die ruhige Lage im Gewerbegebiet gewährleistet eine angenehme Arbeitsumgebung, während die sehr gute Verkehrsanbindung eine einfache Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden sicherstellt. Diese Gewerbefläche bietet die perfekte Kombination aus Funktionalität, Komfort und Zugänglichkeit und ist bereit, Ihrem Unternehmen ein neues Zuhause zu bieten. Haben wir Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Ausstattung und Details

Highlights:

- \* 8 Parkplätze
- \* helles und freundliches Arbeitsumfeld
- \* tolle praktische Raumaufteilung
- \* Einbauküche
- \* ruhige Lage im Gewerbegebiet
- \* sehr gute Verkehrsanbindung



Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem gut etablierten Gewerbegebiet in Dettelbach. Dieses Gewerbegebiet ist für seine attraktive Lage und seine Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen bekannt. Umgeben von einer Vielzahl von Unternehmen verschiedener Branchen, bietet die Lage eine dynamische Geschäftsumgebung und eine breite Palette von Geschäftsmöglichkeiten. Die Gewerbeeinheit profitiert von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit, sowohl für Kunden als auch für Lieferanten. Die Anbindung an das Straßennetz ist hervorragend, was einen reibungslosen Zugang ermöglicht. Zudem sind öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe verfügbar, was die Erreichbarkeit zusätzlich erleichtert. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Gewerbe- und Industrieflächen aus. Dies schafft ein lebendiges Umfeld, das für verschiedene Arten von Unternehmen attraktiv ist. Durch die Nähe zu anderen Gewerbebetrieben bietet die Lage auch Synergieeffekte und Möglichkeiten für Kooperationen.

Objektnummer: 24432003 - 97337 Dettelbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 4.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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 vorbehaltlich 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: 24432003 - 97337 Dettelbach

## 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)