

Winningen

# Außergewöhnliche Büroetage im Gewerbepark Winningen

**CODICE OGGETTO: 22014044**



**PREZZO D'AFFITTO: 4.742 EUR**

**CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

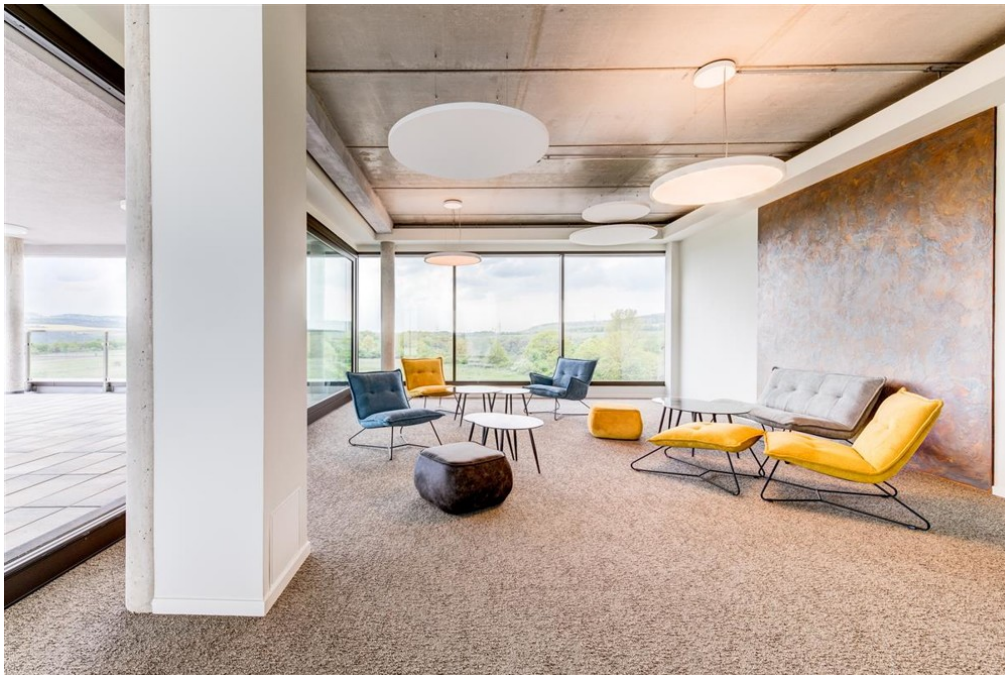
**CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22014044	Prezzo d'affitto	4.742 EUR
DISPONIBILE DAL	16.04.2024	Ufficio/studio	Casa adibita a uffici
Piano	2	Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Anno di costruzione	2022	Superficie commerciale	ca. 388 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	15 x superficie libera, 30 EUR (Affitto)	Stato dell'immobile	Prima occupazione
		Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen

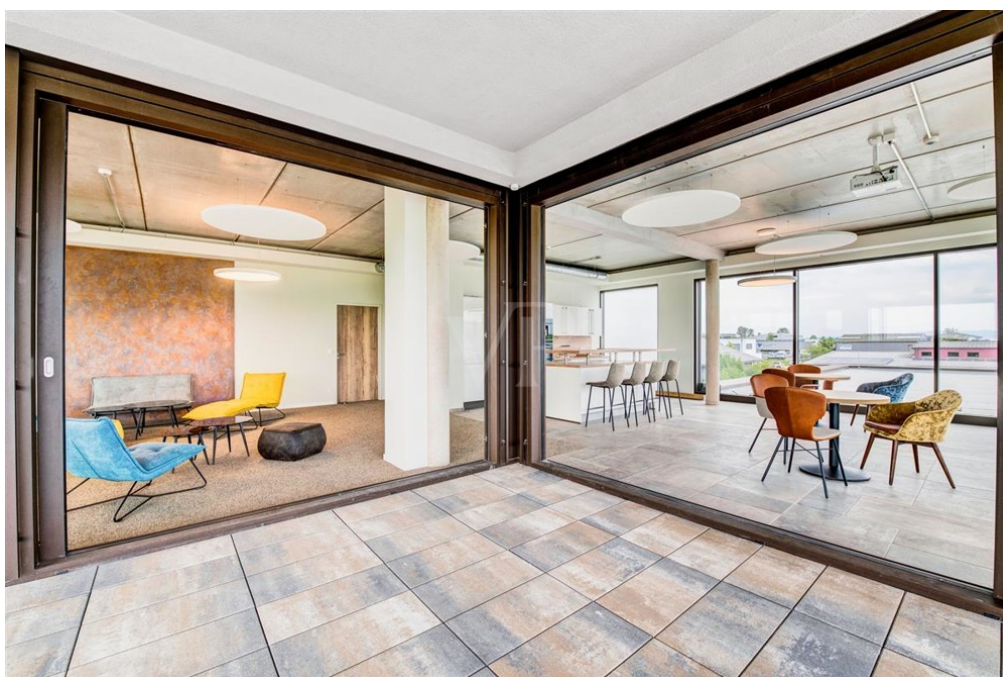
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winingen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKTIVISTEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top  
neueinstufigen Top 100  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MÄKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winningen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winningen**

## Una prima impressione

In einem modernen, durchdachten und multifunktionalen Neubau finden Sie Ihre neuen Büroräume im Gewerbepark am Regionalflughafen Koblenz/Winningen. Die Fläche von ca. 388 qm verteilen sich auf eine Bürofläche von ca. 235 qm und den Nebenflächen von ca. 153 qm, bestehend aus: Technikraum, Sanitäranlagen, uvm. Die repräsentativen Bereiche werden Ihre Mitarbeiter wie Kunden zum Staunen bringen, und sorgen für ein modernes, kreatives Arbeitsklima. Technisch und energetisch lässt das Gebäude keine Wünsche offen. Abgerundet wird das Angebot durch die zahlreichen Parkplätze (E-Ladesäulen nach Absprache möglich). Eine repräsentative Rooftop-Lounge mit Dachterrasse und Wintergarten (zum Erholen oder mobilen Arbeiten) steht Ihnen optional zur Verfügung! Die Miete versteht sich inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer. (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen**

## Dettagli dei servizi

Bei der gesamten Ausführungsqualität werden sämtliche Anforderungen an ein topmodernes Büro- und

Dienstleistungsgebäude berücksichtigt und erfüllt:

### HEIZUNG / ENERGIE

- Multifunktionelles Heizen-, Lüften-, Kühlen-System (AIRCONOMY®)
- Regenerative Energien (Photovoltaik)
- Warmwasser-Fußbodenheizung
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung

### FENSTER / TÜREN

- Gebäude mit Hochleistung ECLAZ<sup>3</sup> Glasfassade (hervorragende Dämmwerte und Lichtdurchlässigkeit) in Pfosten-Riegel Konstruktion
- Haustür und Fenster in Aluminiumkonstruktion
- Teilweise bodentiefe Fenster mit moderner Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrisch steuerbare Außenraffstores an allen Fenstern (per KNX-System)

### BODENBELÄGE

- Repräsentative Feinsteinzeugfliesen 60/60 in: WC, Treppen u. Treppenhaus
- Hochwertiger Objektboden aus PVC bzw. Teppich in allen anderen Bereichen

### SANITÄR / BAD

- Hochwertige Sanitäranlagen (Damen/Herren) – Barrierefreies WC (rollstuhlgängig) im EG

### INTERNET / EDV

- Glasfaserkabel
- Netzwerktechnik, EDV-Verkabelung
- Intelligentes KNX-System
- Gegensprechanlage

### SONSTIGES

- Stufenloser, barrierefreier Zugang
- Geräumiger Aufzug
- OPTIONAL (!): Rooftop-Lounge mit Dachterrasse und Wintergarten (zum Erholen oder mobilen Arbeiten)
- Hauseigene Hoffläche mit reichlich PKW-Stell- / Besucherparkplätzen (à 30 € / Monat)
- E-Parkplätze nach Absprache
- Kostenfreie Fahrradstellplätze (Freiplätze)
- ein Work-Café (inkl. moderner Einbauküche)
- Technikraum

- Ein Hausmeisterdienst ist mit der Bewirtschaftung der gesamten Anlage beauftragt (wie Schneeräumung, Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten, Mülldienst, etc.)
- Der Mieter erhält die Nutzung eines Flaggenmastes für Werbezwecke.



**CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winingen**

## Tutto sulla posizione

Idyllisch zwischen Weinbergen, nur ca. 5 km entfernt von Koblenz, liegt der malerische Ort Winingen an der Mosel. Bekannt vor allem für das älteste Weinfest Deutschlands, bietet Winingen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, vom Wassersport am Yachthafen, bis zum Flugplatz auf den Weinbergen. Familienfreundlich zeigt sich Winingen mit eigenem Kindergarten und einer Grundschule. Die örtlichen Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Winingen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Neben einem eigenen Bahnanschluss, erreichen sie in wenigen Minuten die Autobahnen A 61 und A 48.

**CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winnigen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 22014044 - 56333 Winingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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