

## Bürofläche in Mannheim-Neuhermsheim

Büro  
D- Mannheim

**1.692**      **135**  
Mietpreis EUR      Fläche m<sup>2</sup>

### Preise und Kosten

Mietpreis EUR	1.692
Mieterprovision	Keine Provision
Kaution	2 MM
Miete Stellplatz EUR	35

### Anbieter

*Sylvia Ams*

**Sylvia Ams**  
**Immobilien & Vermietungen**

Lanzstraße 2a  
D-68794 Oberhausen  
Telefon: 07254 98590-0  
Fax: 07254 98590-50  
Kommunikation:



Bürozeiten:  
Mo. bis Fr. 09:00 - 17:00 Uhr

## Größe und Zustand

Fläche m <sup>2</sup>	135
Bürofläche m <sup>2</sup>	135,35
vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	135,35
Baujahr	1996
Frei ab	sofort
Anzahl Stellplätze	3
Qualität	Gehoben

## Kurzexposé

Sie sind auf der Suche nach repräsentativen und funktionalen Büroräumen??  
Dann sind Sie hier genau richtig!

Angeboten wird eine Gesamtfläche von ca. 135,35 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss. Ca. 99,26 m<sup>2</sup> dieser Fläche verteilen sich auf 3 Büroräume. Die restlichen ca. 36,09 m<sup>2</sup> entfallen auf Sanitäreanlagen und Flur.

Das reicht Ihnen eventuell nicht? Wir haben noch weitere Büros in diesem Objekt!

Die Fläche reicht aus! Sie benötigen größere oder kleiner Büros? Einige Büros verfügen über Systemtrennwände, welche eine individuelle Raumgestaltung zulässt. Bei Interesse können Sie optional bis zu 3 Parkplätze für je 35,00 € im Monat anmieten.

Die Räume sind sofort bezugsbereit und warten nur auf den richtigen Pächter.

Der Gebäudekomplex beherbergt, auf 3 Etagen, 3-4 Firmen und liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Mannheim-Neuhermsheim, im Nordwesten Mannheims. Dieses Gebiet ist ideal angebunden an Straße, Autobahn und ÖPNV. Sie betreten das architektonisch, hochwertige Gebäude über den Haupteingang und stehen in einem, über 3 Etagen offenen, Foyer mit Glaskuppel und Vollverglasung. Von hier aus gelangen Sie in das erste Obergeschoss, in welchem sich die angebotene Büroeinheit befindet. Alle Räume verfügen über ausreichend Netzwerkanchlüsse und Steckdosen. Größere Räume könnten als Showroom dienen oder auch als Besprechungszimmer/ Versammlungszimmer. Des Weiteren stehen Ihnen Toiletten für Damen und Herren zur Verfügung. Jedes der Zimmer ist mit großzügigen Fensterflächen ausgestattet, welche über elektrische Rollos individuell beschatten werden. Alle Räume sind lichtdurchflutet, da sie auch in der Gebäudeinnenseite durch den Bau eines Atriums, in der Mitte des Komplexes, immer über Frischluft und Tageslicht verfügen. Selbst die Raumaufteilung, ist bei Bedarf, flexibel anzupassen. Hierfür sorgen Systemtrennwände mit einer grauen Melaminbeschichtung. Dieses Material ist nicht nur formschön und modern, sondern sorgt auch für eine bessere Akustik und Schallschutz. Stellen Sie jetzt Ihre Anfrage!! Wir freuen uns darauf Sie bei einem Besichtigungstermin, persönlich kennenzulernen und Ihnen dieses außergewöhnliche und repräsentative Objekt näherzubringen.

Stellen Sie jetzt Ihre Anfrage!! Wir freuen uns darauf Sie bei einem Besichtigungstermin, persönlich kennenzulernen und Ihnen dieses außergewöhnliche und repräsentative Objekt näherzubringen.

Raumaufteilung:

- o 3 Büros
- o Flur
- o Je Sanitärebereiche für Damen und Herren

Ausstattung:

Foyer/Eingangsbereich:

- o Granitboden und Treppenstufen
- o Decken Spots
- o Lichtkuppel im Dach
- o großen Glaselementen
- o Treppengeländer teilweise Pulverbeschichtet mit Edelstahlelementen

Bürofläche:

- o Kassettendecken mit separat steuerbaren Lichtquellen
- o Fenster Zweifachverglasung mit Beschattung elektrisch
- o Teilweise klimatisiert
- o Bodenbeläge in Büros und Fluren aus hochwertigen Linoleum in hellgrau
- o DV-Verkabelung und Steckdosen für Arbeitsplätze
- o Wände entweder in Massivbauweise oder als System Trennwände mit Melamin Beschichtung in hellgrau

Sanitärräume:

- o Weiß, leicht marmorierten Fliesen
- o Sanitärobjekte weiß

Heizung:

- o Fernwärme als Energieträger
- Beheizt wird über Heizkörper

Makrolage:

Die Liegenschaft befindet sich in Mannheim, der zweitgrößten Stadt Baden-Württembergs und bedeutenden Wirtschafts- und Logistikkreuzung in der Metropolregion Rhein-Neckar. Mannheim zeichnet sich durch eine dynamische Unternehmenslandschaft, eine exzellente Infrastruktur und hohe Standortattraktivität für Gewerbe- und Industrieunternehmen aus.

Potenzial für Gewerbe & Büro:

o Gute Versorgung: Vor Ort verfügbare Infrastruktur wie Tankstellen, Imbisse, Kantinen; umliegende Quartiere bieten zusätzlich Cafés & Restaurants.

o Arbeitskräfteschwerpunkte: Nähe zu Wohngebieten mit z. B. Mitarbeitern aus Industriebetrieben.

Umfeld & Infrastruktur:

o Umgeben von Handwerk, Logistik, Lager- und Dienstleistungsbetrieben

o Industrie- und Produktionsanlagen in der Nähe

o Flächen für Gewerbenutzung, teils großzügige Hallen, kombinierbar mit Büro- und Verwaltungsflächen.

Verkehrsanbindung:

o Direkt an der L 530, eine bedeutende Nord-Süd-Achse mit optimaler Erreichbarkeit für LKW und PKW.

o Ca. 5 Minuten von der A 656 entfernt (Anschluss Mannheim-Käfertal/Neuhermsheim), schnelle Verbindung nach Heidelberg, Ludwigshafen und ins Mannheimer Stadtzentrum.

o Mehrere Buslinien (z. B. Linie 51, 52) bedienen die Straße - guter öffentlicher Anschluss.

o Rund 10 Minuten zum Hauptbahnhof Mannheim - wichtig für Mitarbeiter- und Kunden-Zulauf.

Verehrte Interessenten,

bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihres Namens und Ihrer Telefonnummer beantwortet werden können.

+++++

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns überlassenen Unterlagen bzw. uns gegenüber getroffenen Aussagen. Wir überprüfen jede Information im Rahmen unserer Möglichkeiten sorgfältig. Dennoch können wir das Vorhandensein von Fehlern nicht ausschließen. Sämtliche Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne Gewähr.

Soweit in diesem Exposé Grundrisse und / oder andere Grafiken enthalten sind, weisen wir darauf hin, dass diese und insbesondere auch die darin evtl. dargestellten Einrichtungsgegenstände nicht immer maßstabgetreu sind. Maßgeblich sind ausschließlich die mit unserem Verkaufsmitarbeiter im persönlichen Gespräch getroffenen Aussagen.

Preisänderungen bleiben vorbehalten.

+++++

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Angebot. Sehr gerne helfen Ihnen unsere Immobilienberater dabei, Ihre Träume zu verwirklichen - rufen Sie uns an...

+++++

Der Maklervertrag mit uns und unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Mit Unterzeichnung des Mietvertrages wird eine Provision den Verpächter fällig. Für den Pächter ist unsere Tätigkeit provisionsfrei.

Widerrufsbelehrung: Widerrufsrecht für Verbraucher.

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Sylvia Ams Immobilien und Vermietungen mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Falls dies Ihr Wunsch sein sollte können wir Ihnen gerne ein Muster Widerrufsformular zur Verfügung stellen, wozu wir allerdings nicht verpflichtet sind. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Der Sachverhalt kann erst nach Verzicht oder abgelaufener Frist bearbeitet werden.

## Flächen und Raumaufteilung

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Einheiten</b>	<b>teilbar ab m<sup>2</sup></b>	<b>frei ab</b>
Büro-/Praxisfläche	99			sofort
Nebenräume	36			sofort

# Sylvia Ams

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden momentan überarbeitet und stehen Ihnen bald wieder zur Verfügung.

Wir danken für Ihr Verständnis.