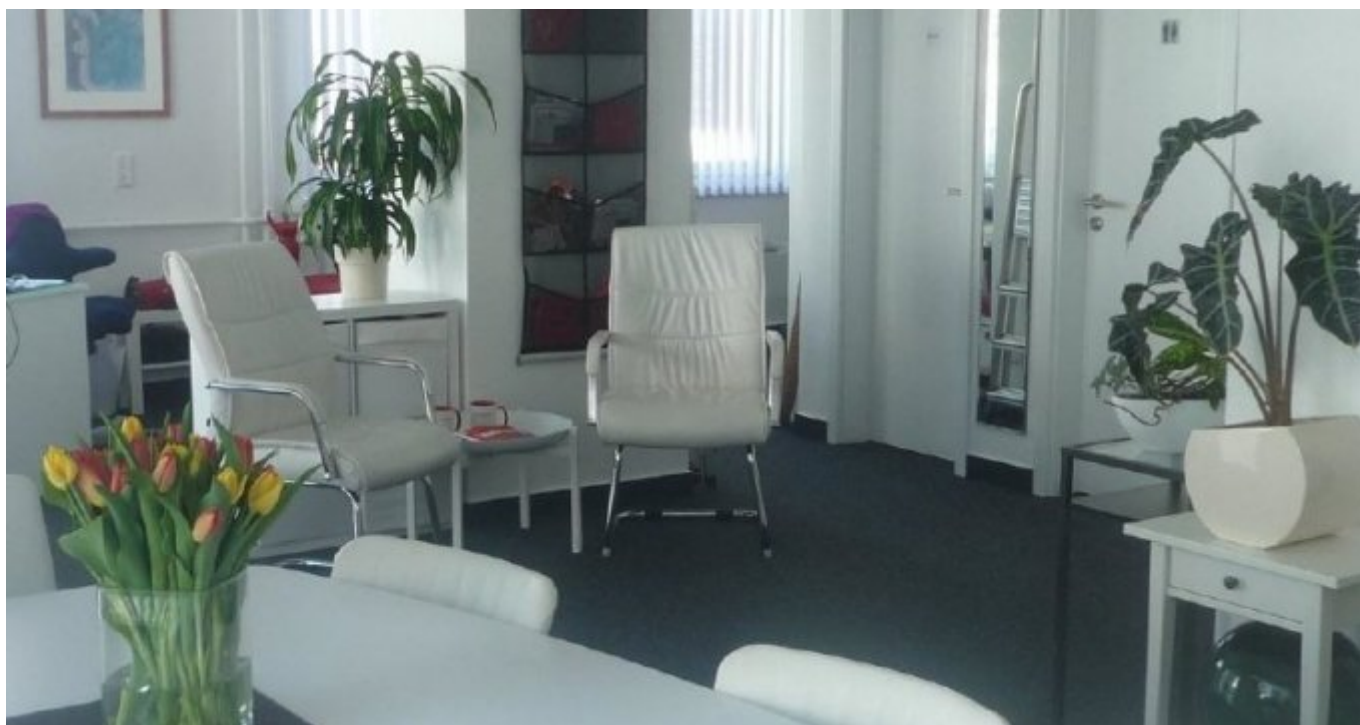


## +++Büro oder Praxis auch Einzelhandel, in zentraler Geschäftslage+++



### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	700,- €
Nebenkosten	180,- €
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	7,77 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Provisionspflichtig	Ja
Kaution	2.550,- €
Mietercourtage	2,38, inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Gesamtfläche	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Bürofläche	90 m <sup>2</sup>
Zustand	Neuwertig
Baujahr	1953
Verfügbar ab	01.07.2021

### Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	13.10.2029

Endenergiebedarf	167,6
Ausstelldatum	13.10.2019

Ausstattung	
Boden	Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Barrierefrei	Ja

## Objektbeschreibung

Tolle Geschäftsräume, hell und modern in kundenfreundlicher 1 A-Lage, geeignet für Bäckerei, Eisdielen, Kosmetik, Praxis Physiotherapie, Blumen, Versicherung, Makler, Friseur, Einzelhandel.  
KEINE GASTRONOMIE, DÖNER oder PIZZA ect. !

Das Objekt bietet Ihren Kunden schon von aussen einen ansprechenden Eindruck. Wenn Sie den Raum betreten, spiegelt er eine angenehme ,lichtdurchflutete Atmosphäre, welche sich positiv auf Ihre Kunden auswirkt. Zwei große Schaufenster mit neuem Thermoglas bieten Ihnen sehr gute Ausstellungsmöglichkeiten und wenn gewünscht, tiefe Einblicke in Ihr Geschäft.

Kostenfreie Autoparkplätze gibt es ausreichend direkt vor der Tür und in unmittelbarer Nähe.  
Für den Bürobetrieb steht eine 100 Mbits DSL Leitung zur Verfügung.

Freie Gestaltung der Nutzung, \*\*\*Keine Gastronomie möglich \*\*\*

## Lage

TOP-Geschäftslage an der Hauptstraße mit bester Infrastruktur, direkt im Ortskern, nahe Bürgerhaus, Rathaus, Schulen, Bahn und Stadtbus nach Aschaffenburg. Mit den PKW nur 3 Minuten bis zur BAB A3 Frankfurt - Würzburg sowie die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße 469 Miltenberg - Mainhausen.

## Ausstattung

Ein Hauptraum mit 80m<sup>2</sup>, ein Nebenraum mit 10m<sup>2</sup> lassen viel Raum für Ihre Gestaltung.  
Küchenanschlüsse sind vorhanden.

DSL mit 100 Mbits

Die Räume sind hell und freundlich in weiß gehalten.

Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Nadelfilz.

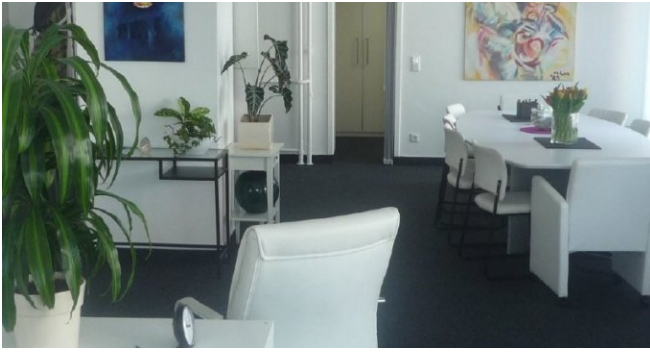
Die Fenster sind mit Lamellen gegen die Sonne geschützt, die Seitenfenster sind mit Rollläden ausgestattet.

2 WCs vorhanden, Sep. 2. Eingang

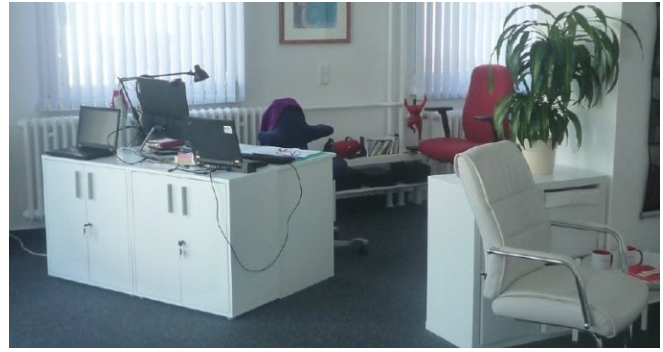
Ladeneingangstür mit elektrischen Rollläden.

## Sonstiges

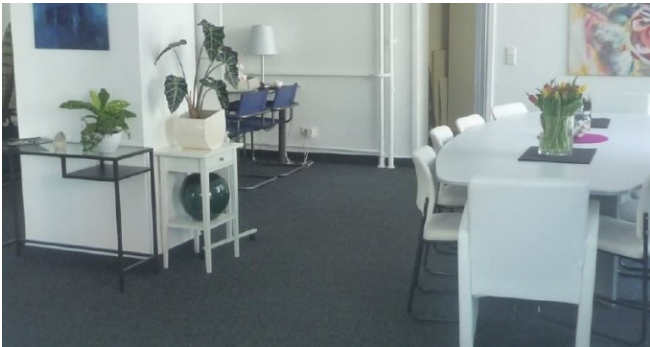
Baujahr: 1953  
Energiekennwert: 167,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Befuerung/Energieträger: Gas  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieeffizienzklasse: F



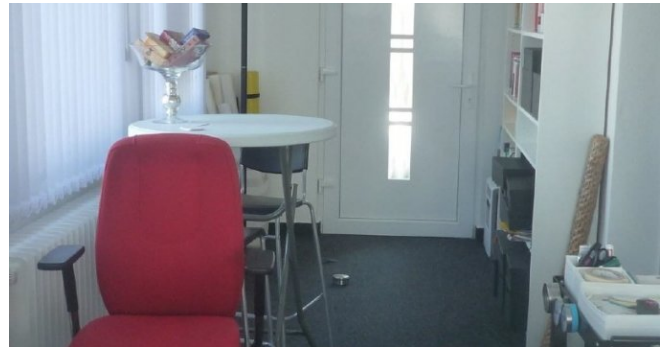
bürraum 1



bürraum 3



bürraum 4



Zweiteingang