



OBJEKT 85_GE_3

Stadtzentrum in Simmern! Moderne Praxis-/Büro-/Verkaufsräume zu vermieten!

55469 SIMMERN



© FLOWFACT GmbH

Frey-Klein immobilien + architektur

Auf der Enkelwies 13 | 55469 Simmern

Tel.: +49 6761 9758005

info@frey-klein-immobilien.de | www.frey-klein-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	2022
Gesamtfläche:	ca. 169 m ²
Nutzfläche:	ca. 20 m ²
Ladenfläche:	149 m ²
Verfügbar ab:	01/2023
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenzahl:	3
Zustand:	Erstbezug
Etage:	0
Bodenbelag:	Vinyl
Rollladen:	Nein
Barrierefrei:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Rampe:	Ja
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Räume sind veränderbar:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Fahrzeit Autobahn:	13 min
Fahrzeit Flughafen:	17 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	35 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	3 min
Kaution:	3 MM Kaltmiete
Kaltmiete:	2.112,50 €
Nebenkosten:	400,00 €

MIETPREIS

2.112,50 € zzgl. Nebenkosten

PROVISION

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

PROVISIONSHINWEIS

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir für Mieter und Vermieter tätig sind.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Astrid Frey-Klein
T: +49 6761 9758005
info@frey-klein-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Erstbezug! Beste Lage im Stadtzentrum!
Mitten in der Simmerner Innenstadt gelegen, zwischen Gastronomie, Einzelhandel und ansässigen Banken, direkt am Simmerner Schloss bzw. Schlossplatz, bietet dieses Objekt eine einzigartig gute Lage mit entsprechender Infrastruktur und fußläufigen Anbindungen. Dieses architektonisch ansprechende und moderne Wohn- und Geschäftshaus besteht aus zwei Gewerbeeinheiten im EG und acht Wohnungen im OG und DG. Denkbar ist hier eine unterschiedliche und vielseitige Nutzung: Praxisräume, Gastronomie, Einzelhandel und vieles mehr ist hier aufgrund einer nachträglich und flexibel angepassten Innenraum-Aufteilung denkbar. Bei diesem hier angebotenen Objekt handelt es sich um zwei Ladenlokale incl. zwei Teeküchen und zwei WCs mit Vorraum auf ca. 98 und 51 m² gewerbl. Nutzfläche und ca. 20 m² Nebennutzräumen. Die Kaltmiete beträgt 2.112,50 Euro zzgl. USt. + 250,- Euro Nebenkosten. Das Ladenlokal ist zweckdienlich und für eine hohe Beanspruchung mit Fliesen- und Vinylböden ausgestattet. Die Einheiten besitzen jeweils getrennte Eingängen, alternativ einen zusätzlichen zur gemeinsamen Nutzung. Es ist pro Gewerbeeinheit ein Pkw-Stellplatz vorhanden, weitere können in einer nahegelegenen Tiefgarage für 50,- Euro/Monat zusätzlich angemietet werden.

Hier gelangen Sie zum 360°-Rundgang:
<https://tour.ogulo.com/CaEr>

LAGE

Allgemeines

Simmern/Hunsrück ist mit knapp 7.700 Einwohnern die Kreisstadt des Rhein-Hunsrück-Kreises und ist ein regionales Wirtschaftszentrum. Mit der zentralen Lage auf den "Hunsrückhöhen", zwischen Mosel, Nahe, Saar und Rhein, ist es ebenfalls touristisch interessant.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten wie LIDL, ALDI, REWE, Norma oder Globus sind in Simmern angesiedelt.

Ebenfalls finden Sie hier ein Krankenhaus, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Bäckereien, Friseure und Restaurants.

Bildung

Es befinden sich direkt in der Stadt mehrere Kindergärten, die Rottmannschule sowie Dr. Kurt-Schöllhammer-Schule (Grundschulen), eine Realschule plus, das Herzog-Johann-Gymnasium sowie ein Wirtschaftsgymnasium, Volkshochschule sowie die Hunsrücksschule für Lernbehinderte.

Verkehrsbindung

Simmern hat zwar einen Bahnhof, dieser dient allerdings derzeit ausschließlich als Busbahnhof.

Die vierspurig ausgebaute Schnellstraße B 50 führt direkt an Simmern vorbei und führt zur Autobahn A 61 in Rheinböllen (10 Autominuten) in östlicher Richtung. Der nächst größere Bahnhof für Zuganschlüsse liegt in Bingen (38 km), der nächste Flughafen Frankfurt-Hahn, in 24 km Entfernung. Durch den neu erbauten Hoch-Mosel-Übergang ist die verkehrstechnische Anbindung zu den Benelux-Staaten garantiert!

Sport & Freizeit

Es befinden sich in Simmern diverse Sportvereine, ein Erlebnisbad (Hallenbad), das Naturfreibad, das mehrfach ausgezeichnete "Pro-Winzkino", das Jugendcafé und einen Skaterpark. Die ehemalige Bahntrasse am Rande der Stadt wurde zwischenzeitlich zu einem beliebtem Radweg, dem Schinderhannes-Radweg, ausgebaut. Bekannt sind ebenfalls die Schinderhannes-Festspiele.

AUSSTATTUNG

Allgemeines:

- Ladenlokal: 108 und 61m² Gesamtfläche
- incl. Ladenlokal incl. zwei Teeküchen und zwei WCs
- flexibel teilbar

Energieversorgung:

- Wärmepumpe

Bodenbeläge:

- Vinyl

Fenster:

- Alu-Isolierverglasung (Wärmeschutzverglasung, 3-fach)

Telefon und Internet:

- 1.000 MBit/sec (Glasfaser; ohne Gewähr)

Kaution:

- 3 MM Kaltmiete Kaution oder Bankbürgschaft sowie SCHUFA Auskunft erforderlich!

Verfügbarkeit:

- ab 01/2023 verfügbar

SONSTIGES

Interessiert? Senden Sie uns gerne eine Anfrage. Bitte geben Sie dazu Ihre kompletten Namen, Ihre Postadresse, Telefonnummer sowie Ihre zeitliche Verfügbarkeit an, damit wir Ihre Anfrage beantworten können. Danach stehen wir gerne mit weiteren Auskünften und einer Terminvereinbarung zur Besichtigung zur Verfügung. Alle Angaben in Exposé und Energieausweis sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir für Käufer und Verkäufer tätig sind.



Ladenlokal 1_1



Ladenlokal 1_2



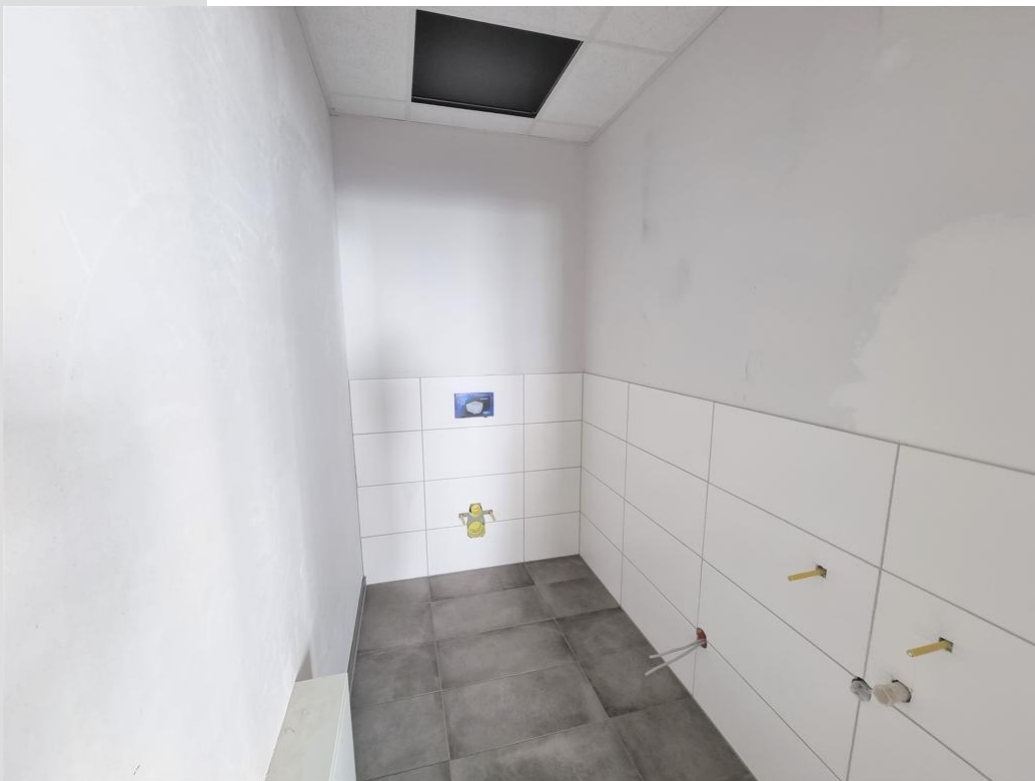
Ladenlokal 1_3



Ladenlokal 1_4



Ladenlokal 1_Pausenraum_Teeküche



Ladenlokal 1_WC



Ladenlokal 2_1



Ladenlokal 2_2



Ladenlokal 2_3



Ladenlokal 2_Pausenraum_Teeküche



Ladenlokal 2_WC

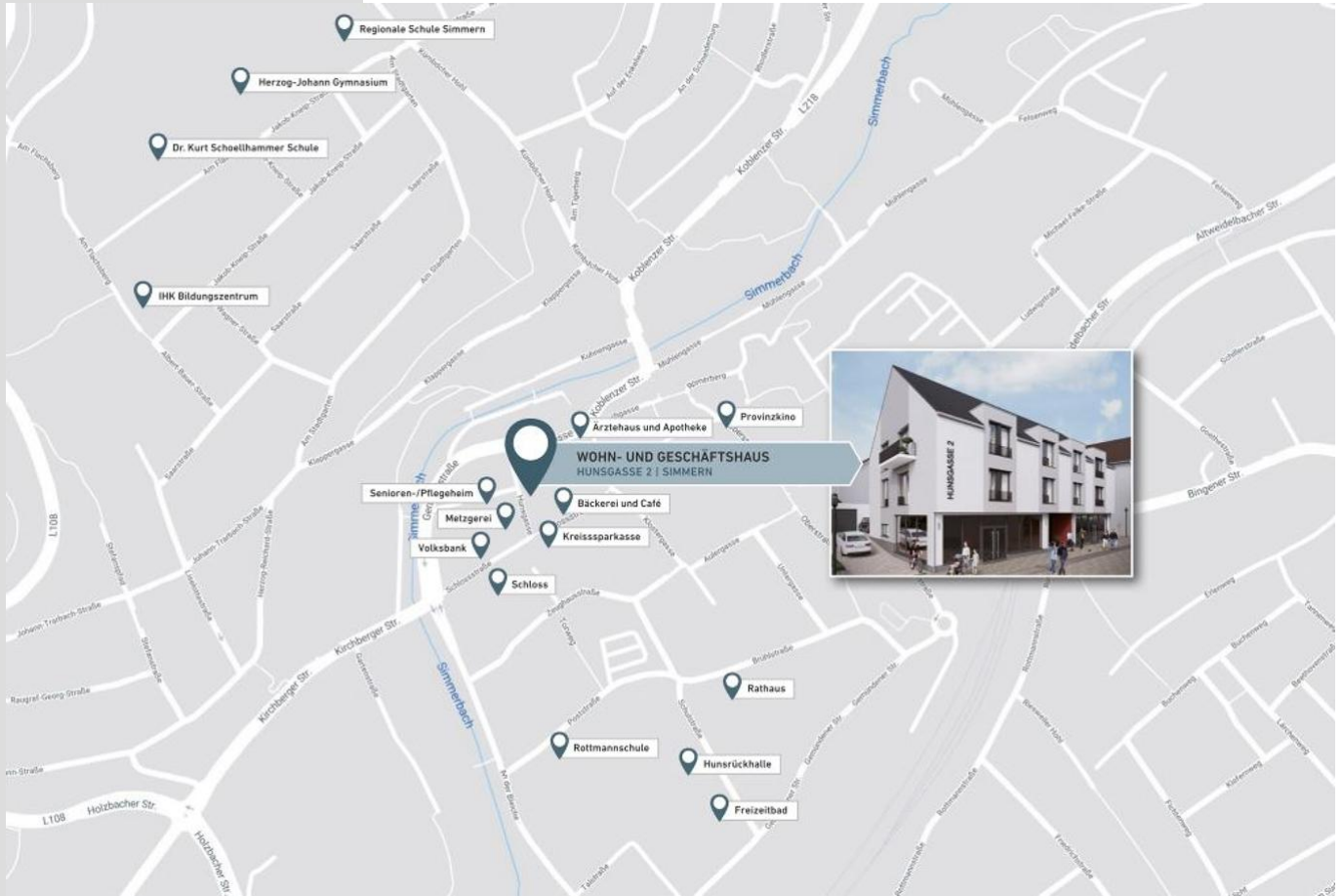


Gewerbe 1+2

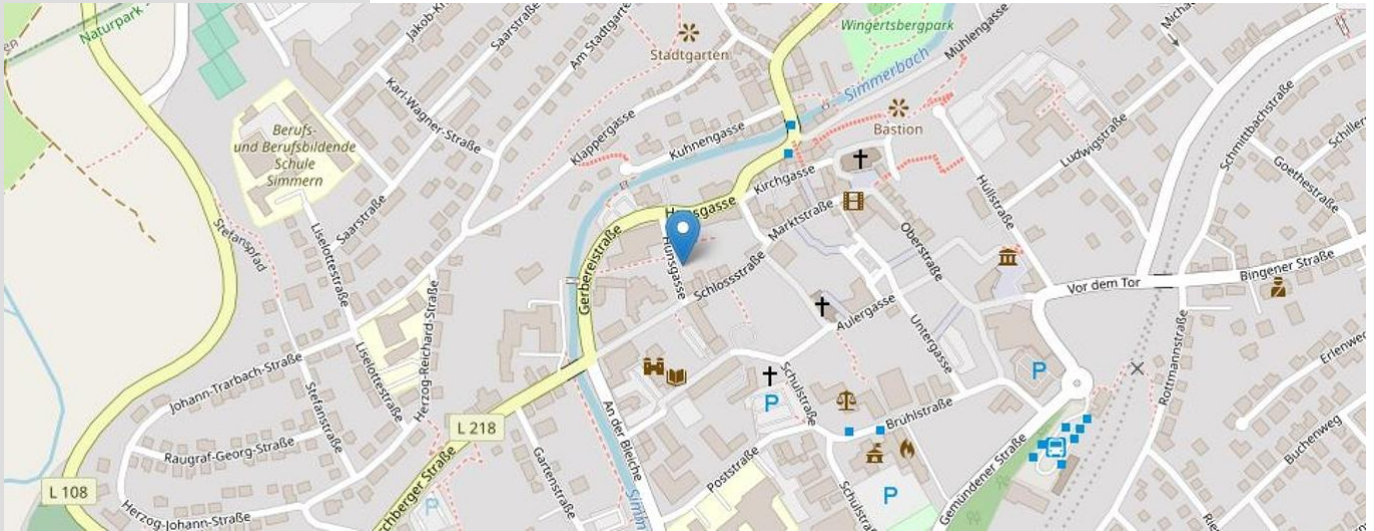
ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan



Ausschnitt Lageplan



Lageplan_interaktiv