



EXPOSÉ

Großes Bürogebäude komplett
oder in Teilflächen zu vermieten



EXPOSÉ-Nr. M-19-04

Engelfried Immobilien · Johannes Engelfried
Geprüfter Baufachwirt (IHK)
Geprüfter Immobilienmakler (EIA)
Zertifiziert nach EU-Norm DIN EN 15733

Telefon: (06761) 96 47 96 · Fax: (06761) 91 98 92
E-Mail: info@engelfried-immobilien.de
Internet: www.engelfried-immobilien.de
Ladenlokal: Oberstraße 32 · 55469 Simmern/Hunsrück

Inhaltsverzeichnis

Übersicht.....	3
Das Gebäude.....	4
Die Lage.....	5
Karte.....	6
Lageplan.....	7
Grundriss.....	8
Bauzeichnungen.....	9
Fotoaufnahmen.....	10
Kontakt.....	12

Alle Angaben des Exposés basieren ausschließlich auf Informationen, welche vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen.

EnEV-Pflichtangaben:

Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf Wärme: 263,3 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf Strom: 24,2 kWh/(m²·a)
Wesentliche Energieträger: Erdgas H
Baujahr des Gebäudes: 1995
Gültigkeit: 21.12.2018 bis 21.12.2028

Übersicht

Immobilientyp:	Bürogebäude
PLZ Ort:	55469 Simmern/Hunsrück
Straße Hs.-Nr.:	Von-Drais-Straße 12
Grundstücksfläche:	4259 m ² (inkl. mit Bürogebäude überbauter Fläche)
Baujahr:	1995
Bauweise:	Containermodule
Etagen:	3 Vollgeschosse
Nutzfläche, ca.:	781,11 m ² (im Gesamten)
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Letzte Nutzung:	Verwaltung und Fahrschule
Stellplätze:	13 Stück direkt vor dem Gebäude
Objektzustand:	Innenausbau modernisierungsbedürftig
Nettokaltmiete:	2.000,- €/Monat (rd. 2,57 €/m ²)
Provision:	1 Nettokaltmiete zzgl. 19 % MwSt. (= 2.380,- € brutto)
Kautions:	nach Absprache
Umbaumaßnahmen:	nach Absprache

Das Gebäude

- Gepflegte Fassade
- Toiletten auf zwei Etagen
- Großzügiges Raumangebot
- Stellplätze direkt vor dem Gebäude
- Flexible Raumaufteilung durch Containermodule

Gründung:	Einzelfundamente
Wände:	In Stahl isoliert und verkleidet
Dach:	Flachdach mit Folie
Fenster:	Kunststoff-Doppelverglasung
Türen:	In Holz
Böden:	PVC/Teppich auf Spanplatten
Sanitär:	Herren-/Damentoiletten jeweils im EG und 1. OG
Heizung:	Gas, zentral

Die Lage

Allgemeines

Simmern/Hunsrück ist Kreisstadt des Rhein-Hunsrück-Kreises und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen. Die Stadt ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen.

Verkehrsanbindung

Simmern hat einen Bahnhof, der zurzeit als Busbahnhof dient. Südlich der Stadt verläuft die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 50. Diese führt östlich zum ca. 20 km entfernten Flughafen Frankfurt-Hahn und in westlicher Richtung zur keine 10 Fahrminuten entfernten Auffahrt zur Bundesautobahn A 61.

Unternehmen

Simmern verfügt über eine Vielzahl an größeren Arbeitgebern mit teils mehreren Hundert Arbeitnehmern. Daneben gibt es mehrere Verbrauchermärkte und eine Vielzahl kleinerer Dienstleister. Simmern hat sich zudem in den letzten Jahren zu einem regionalen Zentrum des Automobilhandels entwickelt.

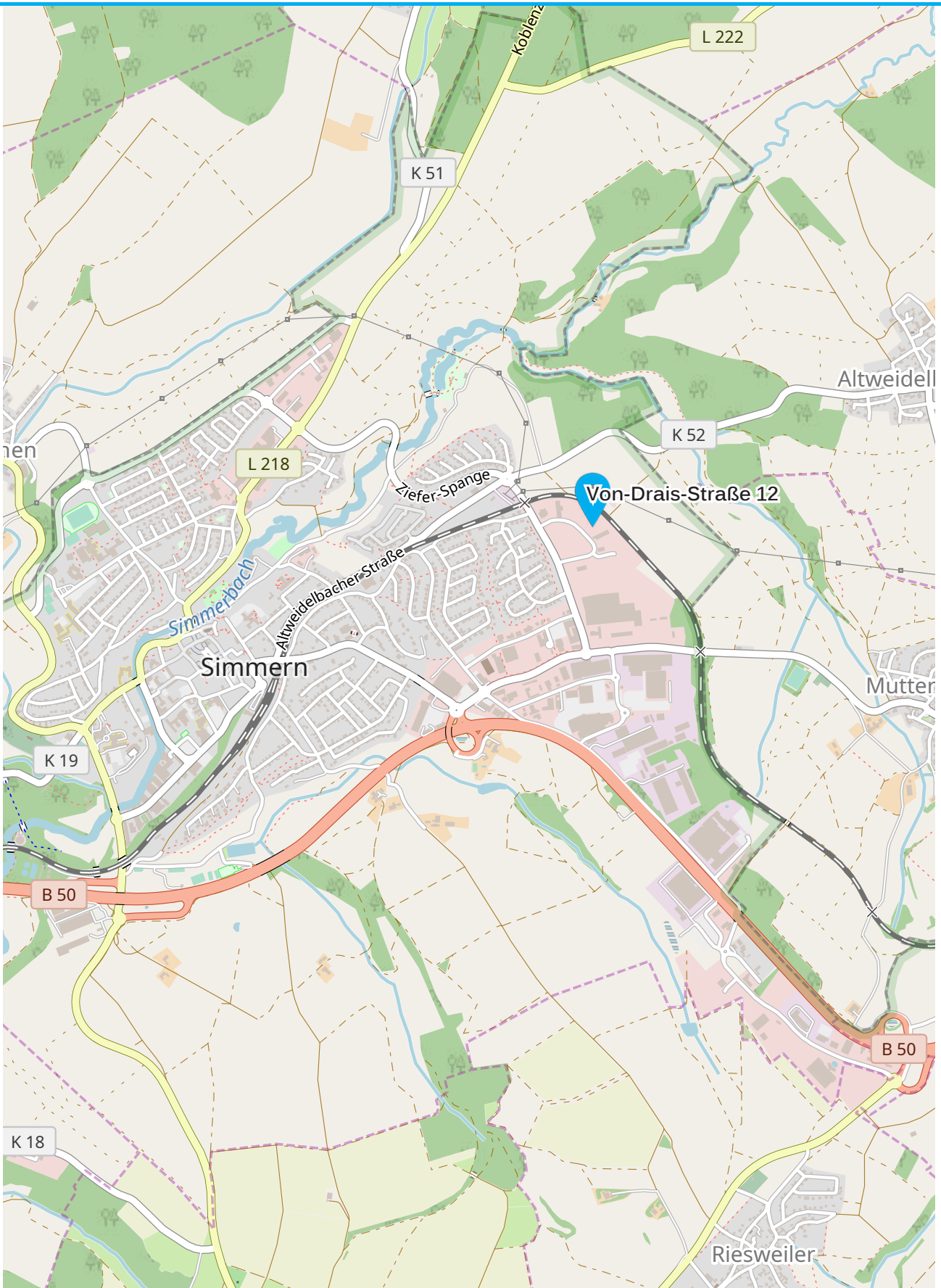
Öffentliche Einrichtungen

Neben der Stadt-, Verbandsgemeinde- und Kreisverwaltung sind eine Reihe weiterer Dienststellen zu finden – unter anderem Finanz-, Forst-, Gesundheits-, Katasteramt, Polizei, Außenstelle der IHK Koblenz und Kreishandwerkerschaft. Die Stadt ist Sitz des Amtsgerichts Simmern/Hunsrück und Standort eines Technologie- und Gründerzentrums. Auch ein Museum sowie eine Bibliothek sind zu finden.

Bildung

An Bildungseinrichtungen existieren mit der Kurt-Schöllhammer- und der Rottmannschule zwei Grundschulen, eine Realschule plus, das staatliche, mathematisch-naturwissenschaftliche Herzog-Johann-Gymnasium, die Berufsbildende Schule mit einem Wirtschaftsgymnasium, mehrere Fach- und Fachoberschulen, die Volkshochschule (VHS) sowie für Lernbehinderte die Hunsrückschule.

Karte

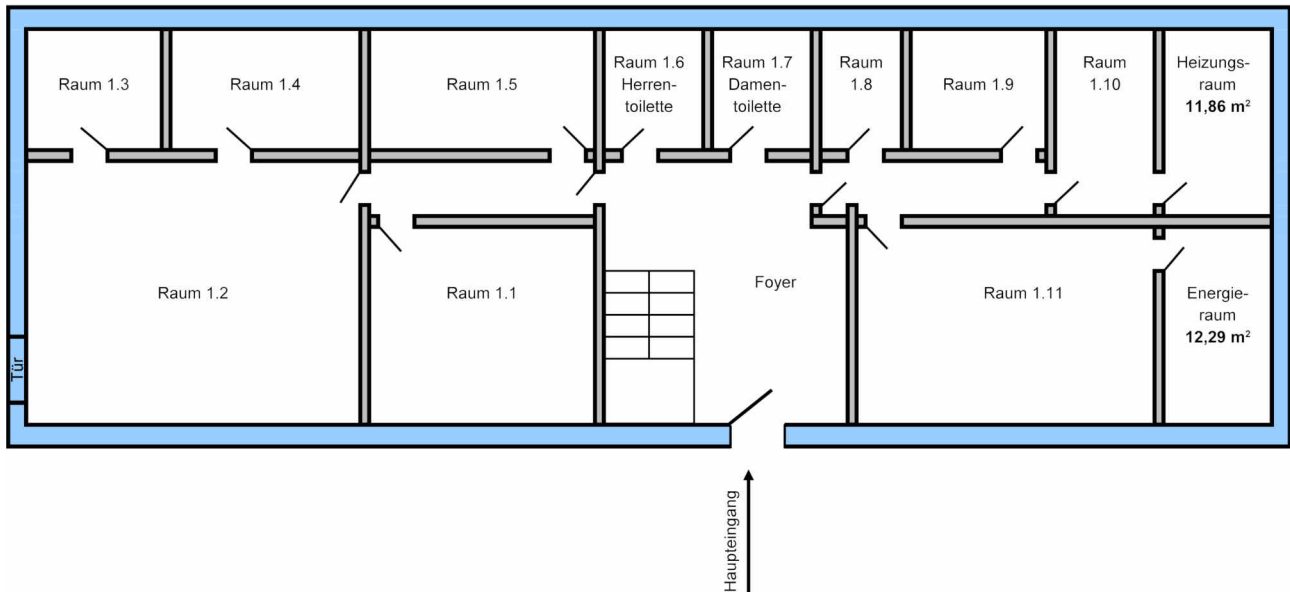


Lageplan

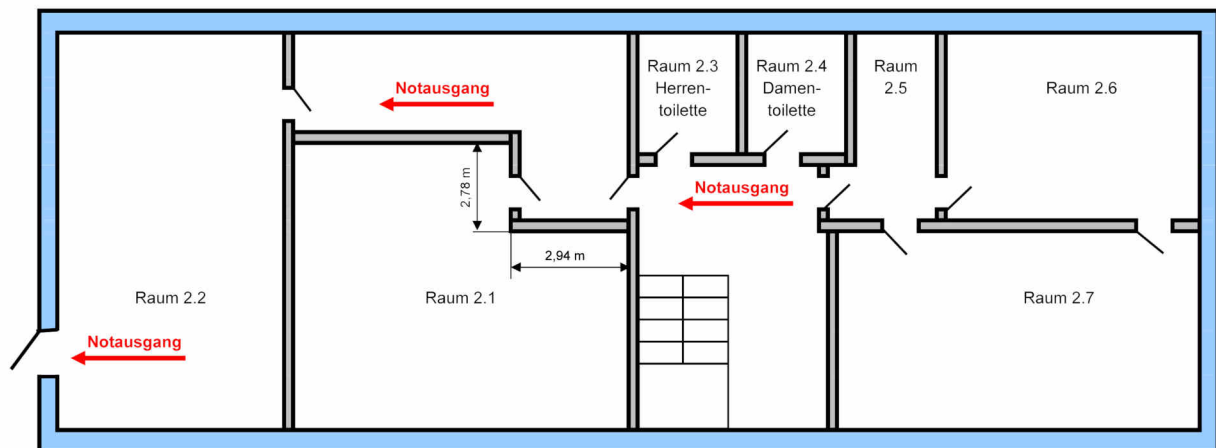


Grundrisse

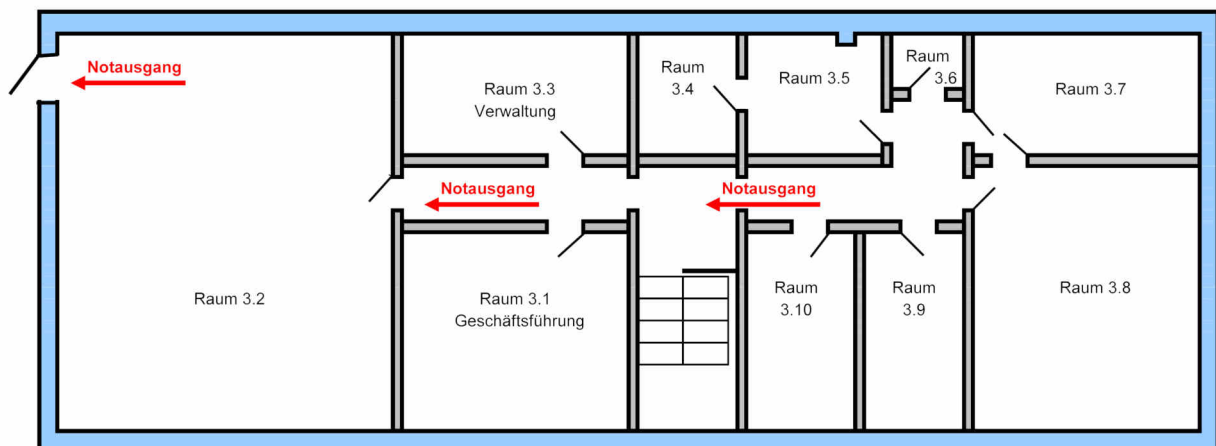
Erdgeschoß



1. Stock



2. Stock



Bauzeichnungen

SÜD - OST - ANSICHT

NORD - OST - ANSICHT

SÜD - WEST - ANSICHT

NORD - WEST - ANSICHT

NEUE AUFTEILUNG S. PLAN 2

BÜRO 1
FLUR
3
4

ERDGESCHOSS

BAUHERR: BHW TECHNI TRANSFER
JAKOB KNEIP STR. 1
55469 SIMMERN

SEITENANBAU FÜRSTENBERG 2008

BLATT-NR. 1
MASSTAB 1:100
BLATT-GR.

BAUTEIL: GRUPPIERS., SCHNITT., ANSICHTEN

Gebäude zum Baubeschein-
Nr. B 4 - 1 u. 5. 8.
Simmern, am
Kommunale Bauamt
55469 Simmern

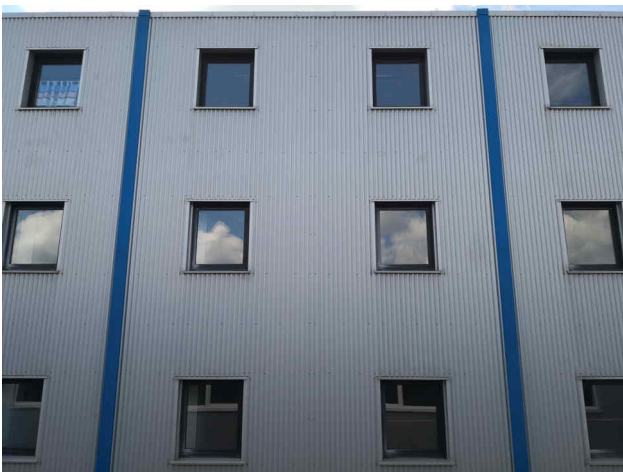
OG 2
OG 1
EG

2,80
1,50
-5,50
vorhanden
geplant

1,00
1,20
1,50
1,80
2,00
2,20
2,40
2,60
2,80
3,00
3,20
3,40
3,60
3,80
4,00

1,00
1,20
1,50
1,80
2,00
2,20
2,40
2,60
2,80
3,00
3,20
3,40
3,60
3,80
4,00

Fotoaufnahmen



Fotoaufnahmen



Johannes Engelfried

Geprüfter Baufachwirt (IHK)
Geprüfter Immobilienmakler (EIA)
Zertifiziert nach EU-Norm DIN EN 15733

Ladenlokal in der Fußgängerzone:
55469 Simmern/Hunsrück, Oberstraße 32

(06761) 96 47 96 – Büro
(06761) 91 98 92 – Fax

info@makler-simmern.de
www.facebook.com/makler.simmern

