

Lager- und Produktionshalle mit angeschlossenen Büroräumen in 74933 Neidenstein, Fuchslochweg 3,



Gesamtnutzfläche:	VERMIETET	<u>Flächenaufteilung:</u>
Kaltmiete:		Gesamtfläche: ca. 660 m ²
Nebenkosten:		- davon Fläche für Lager- und Produktion: ca. 388 m ²
Kaution:		- Lagerfläche im Keller (Grube): ca. 89 m
Beziehbar ab:		- Büroräume ca. 78 m
		- Nebenflächen (Sanitär, Umkleide usw.): ca. 104 m



Falttor Gebäuderückseite



Gebäuderückseite / Büroflächen vorne

Die zu vermietende Gewerbeimmobilie besteht aus einer Lager- und Produktionsfläche und 4-5 Büroräumen die über 2 Etagen direkt an die Hallenfläche angrenzen. Parkmöglichkeiten sind auf der Gebäudevorder- wie auch auf der Gebäuderückseite vorhanden.

Lager- und Produktionsfläche



Lager- und Produktionsfläche mit ca. 388 m² und vorhandener Kranbahn (10t)

Der Lager- und Produktionsbereich mit ca. 388 m² kann von der Hallenvorderseite oder von der Hallenrückseite über große 2 Falttore ebenerdig befahren und begangen werden. Durch Fensterflächen an den Außenwänden und in der Dachmitte erhält die Hallenfläche viel Tageslicht. In der Halle ist eine Kranbahn mit 6 m Hakenhöhe (10t) eingebaut. Eine mit Stahlblechen überdeckte Grube bietet ca. 89 m² an Lagerfläche. Von der Hallenfläche aus gibt es direkte Zugänge zu den Büroräumen im EG und zu einem Umkleieraum mit WC.

Weitere Details des Lager- und Produktionsbereichs:

- Traufenhöhe: ca. 6,50 m
- Giebelhöhe: ca. 9,70 m
- 2 x Faltore, ca. 4 x 4 m
- Gas-Dunkelstrahlerheizung
- Starkstromanschlüsse

Bürofläche über 2 Etagen

Auf der linken Gebäudeseite befinden sich die Büroräume mit einem sep. Eingang über ein Foyer von der Straßenseite. Im Erdgeschoss sind 2 große Büroräume sowie ein 1 WC, im Obergeschoss sind 2 weitere Büroräume und über einen kurzen Flur erreichbar im hinteren Bereich ein Sanitärraum mit WC und Dusche sowie ein Aufenthaltsraum mit Anschlüssen für eine Teeküche.

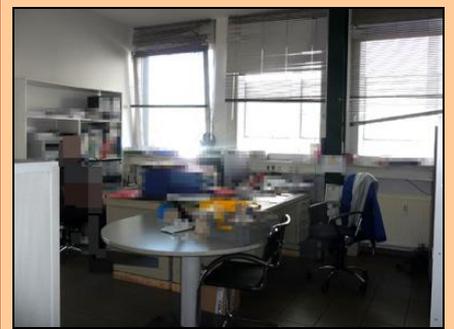
Bei Bedarf stehen im benachbarten Bürocenter auch einzelne Büroräume als Ergänzung zur Anmietung zur Verfügung.



EG: Eingang Foyer



EG: Offener Büroraum



EG: Büroraum



EG: Umkleide



OG: Treppenhaus



OG: Büroraum



OG: Offener Büroraum



OG: Sanitärraum



OG: sep. WC



Neidenstein im Rhein-Neckar-Kreis



S-Bahnstation in Neidenstein

Lage:

Neidenstein liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Kraichgauer Hügelland und ist ca. 10 km von der Stadt Sinsheim entfernt.

Der nächste **Autobahnanschluss** an die **A6** (Heilbronn / Mannheim) sowie Autobahnkreuz Walldorf zur **A5** Karlsruhe / Frankfurt) ist ebenfalls in Sinsheim und mit ca. 8 Minuten Fahrzeit günstig zu erreichen.

Der Gewerbepark liegt ebenfalls für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel günstig: Der Neidensteiner **S-Bahn** ist nur ca. 300 m entfernt. Über Meckesheim ist mit der S-Bahn sowohl die Richtung Heidelberg-Mannheim wie auch Sinsheim gut erreichbar.

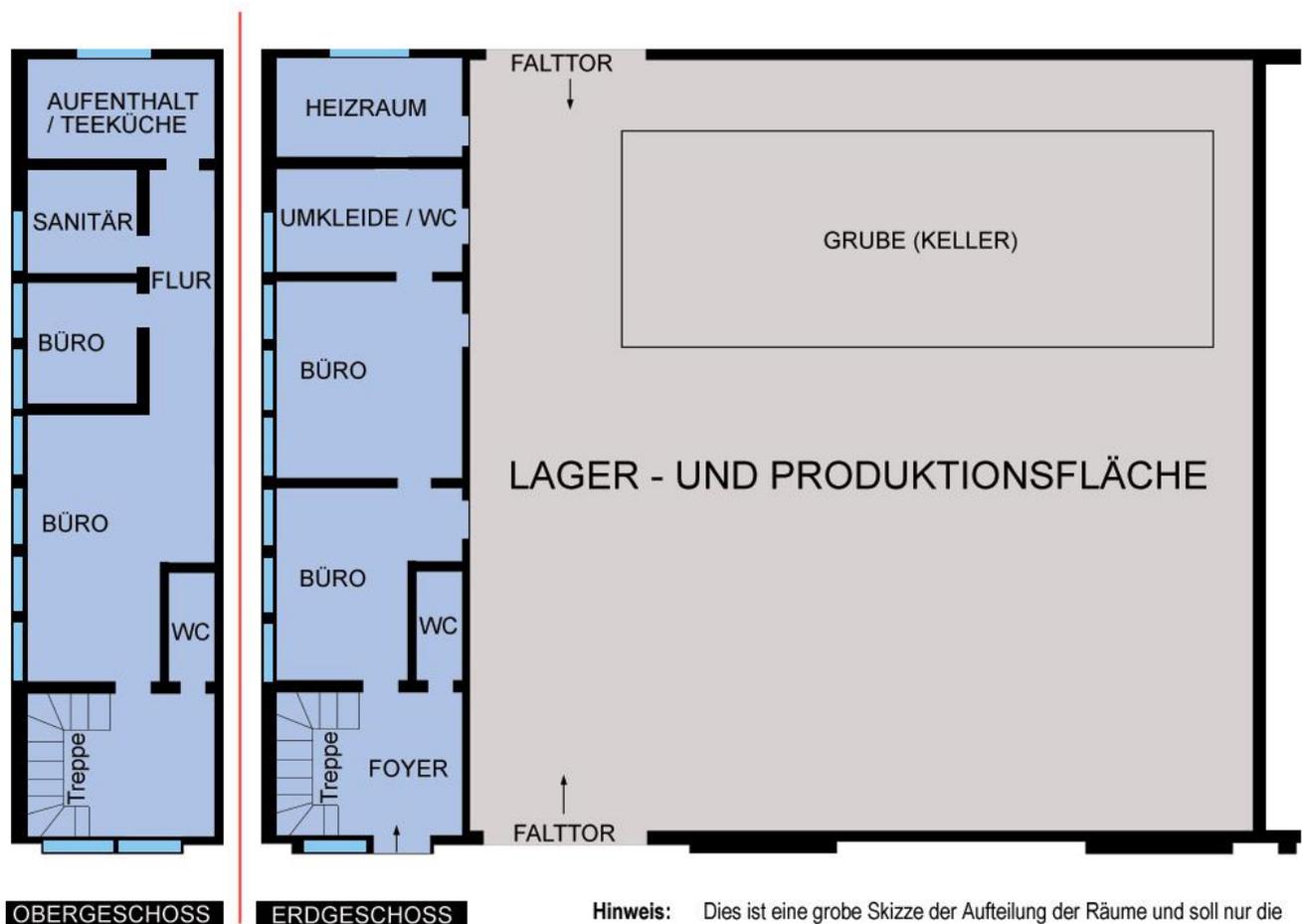
Raumaufteilung der Bürofläche

Erdgeschoss:

- Foyer
- Offener Büorraum
- Sep. WC
- Büorraum
- Umkleide mit WC
- Heizraum/Technik

Obergeschoss:

- Treppenhaus
- Sep. WC
- Offener Büorraum
- Flur
- Büorraum
- Sanitärraum mit WC & Dusche
- Aufenthaltsraum / Teeküche



Hinweis: Dies ist eine grobe Skizze der Aufteilung der Räume und soll nur die Lage der einzelnen Räume und Flächen verdeutlichen, dies ist kein exakter Plan!

Preise*: Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.400 Euro zuzügl. 19% Umsatzsteuer (456 Euro USt., gesamt 2.856 Euro). Die monatliche Nebenkosten Vorauszahlung beträgt 120 Euro zuzügl. 19% Umsatzsteuer (22,80Euro USt., gesamt 142,80 Euro). In den Nebenkosten sind keine Verbrauchskosten wie Gas, Müllabfuhr oder Strom enthalten.

Angaben zum Energieausweis

Energieverbrauchsausweis, Gebäudebaujahr 1996,
Heizenergieverbrauchskennwert von 126,7
kWh/(m²•a), Stromverbrauchskennwert von 23,1
kWh/(m²•a), Energieträger Erdgas E

Weitere Informationen zum Gewerbepark und dem Bürocenter
erhalten Sie auch auf unsere Webseite www.Gewerbepark-Ernst.de