DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-LM-L-6798**

65549 LIMBURG AN DER LAHN

# Freistehende Gewerbefläche auf 2 Etagen in bester Lage von Limburg - ideal für Büro/Cafe/ Einzelhandel!

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 3.246 m²

KAUFPREIS

385.000 €



Einzelhandel zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **385.000 €** |
| Nutzfläche | **ca. 198 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 3.246 m²** |
| vermietbare Fläche | **ca. 198 m²** |
| Verfügbar ab | **sofort** |
| Baujahr | **1981** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Fahrstuhl | **Personen** |

| | |
|---|---|
| Gewerbliche Nutzung möglich | **Ja** |
| Käuferprovision | **5,95 % inkl. 19 MWSt.** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **15.12.2029** |
| Endenergieverbrauch | **71 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **B** |
| Baujahr | **2018** |
| Wesentlicher Energieträger | **ERDGAS_SCHWER** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Eingangsbereich

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Ladenlokal in Limburg an der Lahn bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in guter Lage suchen. Das im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtete Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 198 m² auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 3.246 m². Dank der flexiblen Architektur eröffnet die Immobilie unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Einzelhandelsfläche, Ladengeschäft, Büro oder Kanzlei, für Finanzdienstleistungen, als Café oder Restaurant mit eingeschränkter Gastronomie oder für Servicebetriebe – hier lassen sich verschiedenste Geschäftskonzepte ideal realisieren. Die Immobilie ist unterkellert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Zur Ausstattung gehören eine Klimaanlage für Technik- und Kundenbereiche, 3-fach verglaste Fenster, Akustikdecken sowie ein hochwertiger Bodenbelag. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen. Das Objekt ist sofort verfügbar und überzeugt durch seine funktionale Struktur sowie seine vielseitige Verwendbarkeit.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

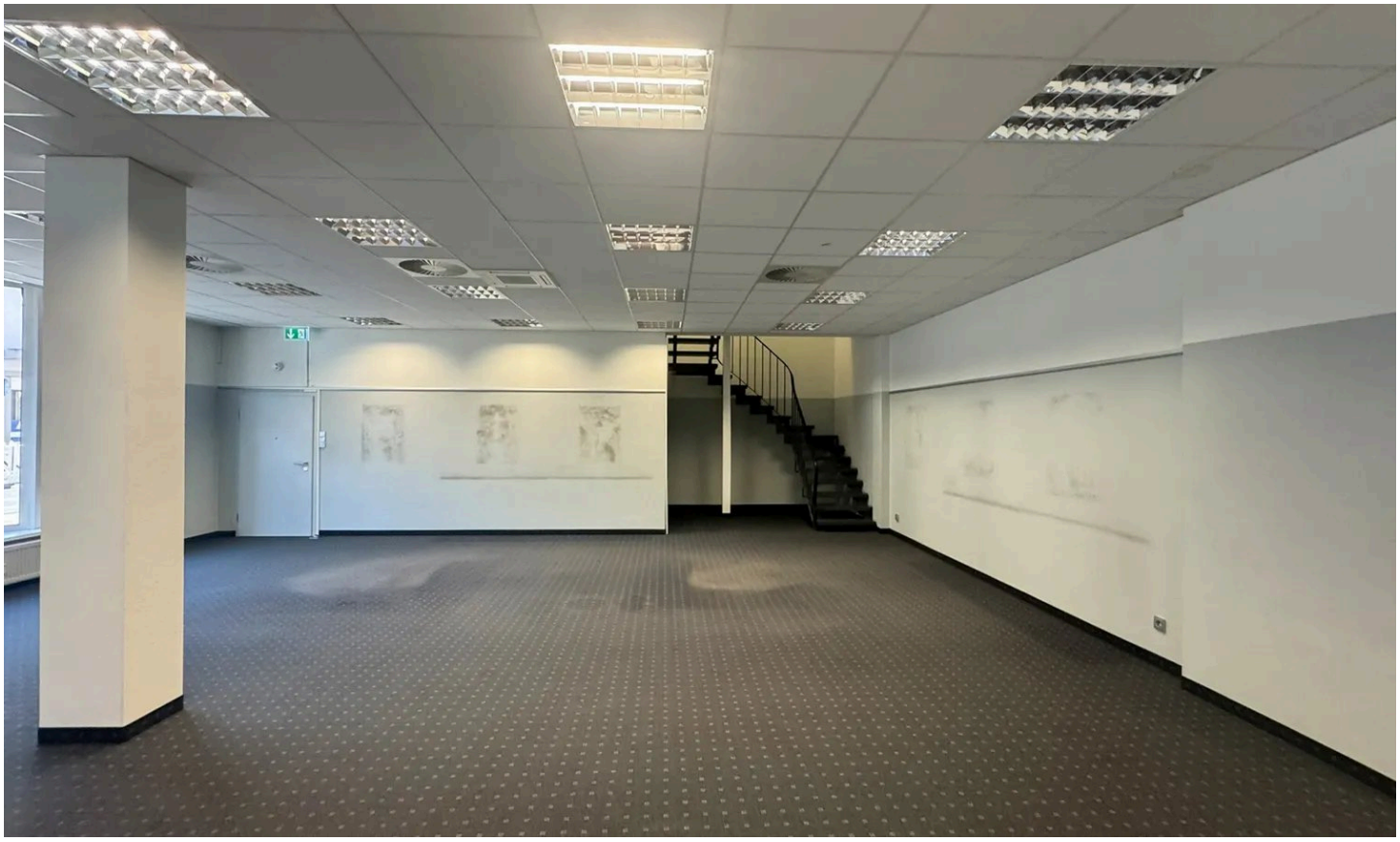
# Lagebeschreibung

Das Ladenlokal befindet sich in zentraler und gut erreichbarer Lage von Limburg an der Lahn. Das Umfeld ist geprägt von einer guten Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und urbaner Infrastruktur, wodurch sich der Standort ideal für verschiedenste gewerbliche Nutzungen eignet. Durch die Nähe zu stark frequentierten Bereichen, kurzen Wegen in die Innenstadt sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz profitieren Gewerbetreibende hier von einer hohen Sichtbarkeit und guten Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner. Die Umgebung bietet eine gewachsene gewerbliche Struktur mit guter Passantenfrequenz und einem vielfältigen Angebot im direkten und weiteren Umfeld. Dadurch ergibt sich ein attraktives Umfeld für unterschiedliche Nutzungskonzepte im Bereich Laden- und Einzelhandelsfläche.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Gewerbefläche EG



Gewerbefläche EG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Gewerbefläche EG



Abstellfläche

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Zugang zum Serverraum



Flur OG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Teeküche OG



Toilette 1 OG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Toilette 2 OG



Ladenfläche-Bürofläche

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Ladenfläche-Bürofläche

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de

## Ausstattung

— Zentralheizung Gas Baujahr 2018

— Massivbauweis aus dem Baujahr 1981

— dreifachverglaste Kunststofffenster

— Aufzug

— Klimaanlage

— hohe Decken

— hochwertige Bodenbeläge Teppich, Fliesen

— Akustikdecken

— Elektrik neu

— Säulenfreie Konstruktion

## Sonstiges

Willkommen in Limburg an der Lahn, einer charmanten Stadt, die mit ihrer einzigartigen Mischung aus historischer Architektur und moderner Lebensqualität begeistert.  Die Altstadt von Limburg beeindruckt mit ihren gut erhaltenen Fachwerkhäusern und dem imposanten Limburger Dom. In der Stadt finden Sie eine Vielzahl von Cafés, Restaurants und individuellen Boutiquen, die zum Bummeln und Verweilen einladen.  Außerdem ist Limburg durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen. Der ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt. Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, sodass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Silke Weller

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004964319754400

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online