

# DIETZ: Neubau Büro-, Praxis-, Ladenfläche mit Schaufenster zur Vermietung!

63849 Leidersbach, Büro zur Miete

Objekt ID: 7926



Bürofläche ca.: **207,09 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **207,09 m<sup>2</sup>** - Nettokaltmiete: **2.986,35  
EUR**



**Bettina Dietz**  
**Immobilien GbR**

## DIETZ: Neubau Büro-, Praxis-, Ladenfläche mit Schaufenster zur Vermietung!

Objekt ID	7926
Objekttypen	Büro, Büro/Praxis
Adresse	63849 Leidersbach
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Bürofläche ca.	207,09 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	207,09 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	4
Verfügbar ab	30.09.2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Keller
Nettokaltmiete	2.986,35 EUR
Nebenkosten	300,00 EUR



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)



**Bettina Dietz**  
**Immobilien GbR**

## Objektbeschreibung

Bereits 75 % vermarktet!

Aktueller Bautenstand: Die Estricharbeiten in den Wohneinheiten wurden abgeschlossen, die Dämmungen der Fassade sind im vollem Gange.

Große Büro-, Praxis-, Ladenfläche mit Schaufenster auf über 207m<sup>2</sup> Fläche zu vermieten! Individuelle Aufteilung möglich!

Diese Gewerbeinheit wird inklusive Wand- und Bodenbeläge nach Ihren Wünschen ausgestattet!

### AUFTEILUNG

Achtung! Individuelle Aufteilung möglich!

- \* Großraum mit 164m<sup>2</sup>
- \* Separates Büro 13m<sup>2</sup>
- \* WC-Damen 7m<sup>2</sup>
- \* WC-Herren 4m<sup>2</sup>
- \* Teeküche 7m<sup>2</sup>

In zentraler Lage von Leidersbach wird eine ehemalige Gewerbeimmobilie umgebaut, modernisiert und mehrmals aufgestockt!

Insgesamt besteht die Immobilie aus 2 Gebäudeteilen mit 24 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

KEINE Mieterprovision! Alle Gewerke werden durch namenhafte Firmen ausgeführt!

Die Heizungsanlage wird als zentrale effiziente Luft-/Wasser Wärmepumpe ausgeführt. Hocheffiziente elektronische Zirkulationspumpen sorgen hierbei für eine optimale Versorgung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs, die Heizungsanlage wird mittig zwischen den beiden Gebäudeteilen eingebaut. Sämtliche Räumlichkeiten werden mit Niedertemperatur als Fußbodenheizung ausgeführt.

Der Energieausweis kann erst nach Abschluss der Baumaßnahme erstellt werden, die Daten im Energieausweisfeld beziehen sich aus dem für den Bauantrag notwendigen Wärmeschutznachweis.

Sie sind interessiert? Dann vereinbaren Sie JETZT Ihren persönlichen Besichtigungstermin!



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)



**Bettina Dietz  
Immobilien GbR**

## Ausstattung

zzgl. 120,-€ für 4-PKW-Außenstellplätze  
optional weitere PKW-Stellplätze vorhanden

Inklusive Bodenbeläge  
Inklusive Fliesenbeläge  
Inklusive Wandbeläge nach Ihren Wünschen  
Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung  
3-fach-Wärmeschutzverglasung  
Elektrische Rollläden (zentrale Steuerung gg. Aufpreis möglich)  
Bei Bedarf Badezimmersausstattung inkl. Dusche mit Rinne  
Aluminium-Fensterbänke  
Provisionsfreies Angebot!

## Sonstiges

Alle Einheiten zu diesem Projekt finden Sie auch auf:

[www.immoprofi-dietz.de/leidersbach/](http://www.immoprofi-dietz.de/leidersbach/)

Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder kaufen, vermieten oder mieten ?

Nützliche LINKS:

[www.mietspiegel24.de](http://www.mietspiegel24.de)  
[www.sie-möchten-verkaufen.de](http://www.sie-möchten-verkaufen.de)  
[www.sie-möchten-vermieten.de](http://www.sie-möchten-vermieten.de)  
[www.aktuelle-maklerinfos.de](http://www.aktuelle-maklerinfos.de)  
[www.my-referenzen.de](http://www.my-referenzen.de)  
[www.dietz-referenzen.de](http://www.dietz-referenzen.de)  
[www.dietz-tv.de](http://www.dietz-tv.de)

Wir verfügen über eine mehr als 30 jährige Erfahrung in der Immobilienbranche, wir sind ein von der Dualen Hochschule Mannheim zertifizierter Ausbildungsbetrieb für den Studiengang: Betriebswirtschaft in der Immobilienwirtschaft.

Unser 16 köpfiges TEAM freut sich auf Ihren Anruf.



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)



**Bettina Dietz**  
**Immobilien GbR**

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.04.2022
Gültig bis	21.04.2032
Baujahr	2024
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	36,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)



**Bettina Dietz  
Immobilien GbR**

## Lage

Die Gemeinde hat sehr viel zu bieten und hier ist das Leben noch lebenswert. Hier können Ihre Kinder noch aufwachsen, wie es unsere Eltern getan haben, in der freien Natur, unbeschwert und glücklich!

Leidersbach ist eine liebenswerte Gemeinde im "Spessartträuberland" mit einer sehr guten Infrastruktur im Landkreis Miltenberg. Von den Einheimischen liebevoll "Sakkovally" genannt, und wegen der vielen Kleiderfabriken mit guten Einkaufsmöglichkeiten auch über die Gemeinde hinaus bekannt. Ein blühendes Vereinsleben garantiert Ihnen hier ein positives Lebensgefühl.

Kindergärten und Grund- und Hauptschule befinden sich im Hauptort.  
Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch befinden sich ebenfalls im Hauptort.  
Gute Busverbindungen nach Aschaffenburg, Obernburg sowie zum Nachbar-Bahnhofsort Sulzbach am Main vorhanden.

Hier leben Sie zentral und doch ruhig und beschaulich!



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)



**Bettina Dietz  
Immobilien GbR**



Luftansicht Visualisierung Gewerbe links



Luftansicht Visualisierung



Luftansicht Visualisierung3



Luftansicht Visualisierung453

schweis



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)



**Bettina Dietz  
Immobilien GbR**



Luftansicht Visualisierung Gewerbe links



Das 15 köpfige Immobilienberaterteam rund um die Geschäftsführer Bettina, Patrick und Pascal Dietz konzentriert sich zwischen Frankfurt, Aschaffenburg, Odenwald, Miltenberg, Gelnhausen und Darmstadt auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

kostenlose Hotline Tel. 0800-811 0 711 [www.immoprofi-dietz.de](http://www.immoprofi-dietz.de)

Kurzportrait



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)



**Bettina Dietz**  
**Immobilien GbR**

## Grundriss

Grundriss Gewerbe 1



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)



**Bettina Dietz  
Immobilien GbR**



**Bettina Dietz  
Immobilien GbR**



Unser Expertenwissen als Immobilien  
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:  
[www.immowissen-dietz.de](http://www.immowissen-dietz.de)