

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



## Koblenzer Straße 12

55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 1.400,00 EUR

Scout-ID: 131440036  
Objekt-Nr.: M-21-03-V1

Nebenkosten:	400,00 EUR pro Monat oder pro m <sup>2</sup> (entsprechend der Angabe bei der Miete)
Mietdauer:	langfristig
Objektart:	Büro
Objektzustand:	Gepflegt
Etage(n):	3.00
Anzahl der Parkflächen:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bodenbelag:	Teppichboden
Kautions:	2 Monatskaltmieten



### Ihr Ansprechpartner:

Engelfried Immobilien e. K.

Herr Johannes Engelfried

E-Mail: [info@engelfried-immobilien.de](mailto:info@engelfried-immobilien.de)

Tel: +49 6761 964796

Web: <http://www.engelfried-immobilien.de>

Provision für Mieter: 1,19 Monatskaltmieten inkl 19 % MwSt.

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



**Koblenzer Straße 12**

55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       1.400,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die großzügige Bürofläche mit 3 Büroräumen (in unterschiedlicher Größe) und ca. 212 m<sup>2</sup> Gewerbefläche befindet sich an einem zentrumsnahen Logenplatz von Simmern. Aufgrund der Größe eignet sich die Fläche besonders für mehrere Büroarbeitsplätze. Die Gewerbeeinheit ist durch das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus erreichbar und befindet sich im 3. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Einen Aufzug gibt es leider nicht. Die geschützte Dachterrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Hier kann in der Mittagspause auch mal entspannt der Grill aufgestellt werden.

Von innen präsentiert sich das Objekt in einem weitläufigen Ambiente. Besonders hervorzuheben ist die beruhigende Aussicht auf den grünen Wingertsbergpark sowie der Blick bis unters Dach. Vom geräumigen Eingangsbereich zweigen ab: der Aufenthaltsraum mit einer modernen Küchenzeile (inkl. Spülmaschine, Mikrowelle und Kühlschrank) sowie hellem Essbereich mit Blick ins Grüne, der erste Büroraum, Damen- und Herren-WCs, ein praktischer Abstellraum, ein weiteres Büro sowie der dritte große Büroraum, der wahlweise nochmals unterteilt werden könnte.

Weitere Details:

- Klimaanlage vorhanden.
- Die Wände sind größtenteils klassisch tapeziert.
- Die Büroräume sind mit robustem Teppich-Boden ausgestattet.
- Die Elektrik ist 3-adrig und auf dem aktuellen Stand. Ein FI-Schalter ist vorhanden.
- Bei den Fenstern handelt es sich um teilweise bodentiefe Kunststoff-Fenster mit 2-fach-Verglasung.
- Eine zentrale Gasheizung versorgt die Fläche über Heizkörper mit Wärme.
- Als Abstellfläche steht ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer praktischer Abstellraum zur Verfügung.
- Die Anzahl der Außenstellplätze hinter dem Gebäude erfolgt nach Abstimmung.

Das stattliche Wohn- und Geschäftshaus im eleganten Flair befindet sich in einem guten Zustand. Das Haus sowie die Außenanlagen werden von den Eigentümern selbst gepflegt. Die Bürofläche steht ab sofort zur Anmietung zur Verfügung, vereinbart wird ein unbefristeter Mietvertrag. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.400 € zuzüglich 400 € Nebenkostenvorauszahlung (exklusive Stromkosten). Die zu hinterlegende Mietkaution beträgt 2.800 €.

## Lage:

Allgemeines:

Simmern/Hunsrück ist Kreisstadt des Rhein-Hunsrück-Kreises und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. 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 Hunsrücksschule.

Freizeit:

Touristisch interessant ist Simmern wegen des hohen Natur- und Freizeitwertes. Die zentrale Lage zur Mosel, zum Mittelrhein und zur Nahe, die jeweils etwa 25 km entfernt liegen, lässt Tagestouren zu weiteren Nahzielen zu. In Simmern gibt es ein Freizeit-Hallen- und Naturfreibad, die Indoor-Kindererlebniswelt „Dschungeldorf“, ein Jugendcafé, einen Skaterpark und ein Kino. Am westlichen Stadtrand beginnt der Schinderhannes-Radweg. Seit 2007 führt die Stadt die Schinderhannesfestspiele durch. Simmern bietet außerdem eine ganze Bandbreite an Vereinen. Das Hunsrück-Museum dokumentiert die Stadtgeschichte und zeigt Gebrauchsgegenstände und Gemälde aus der Stadt und Region.

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne

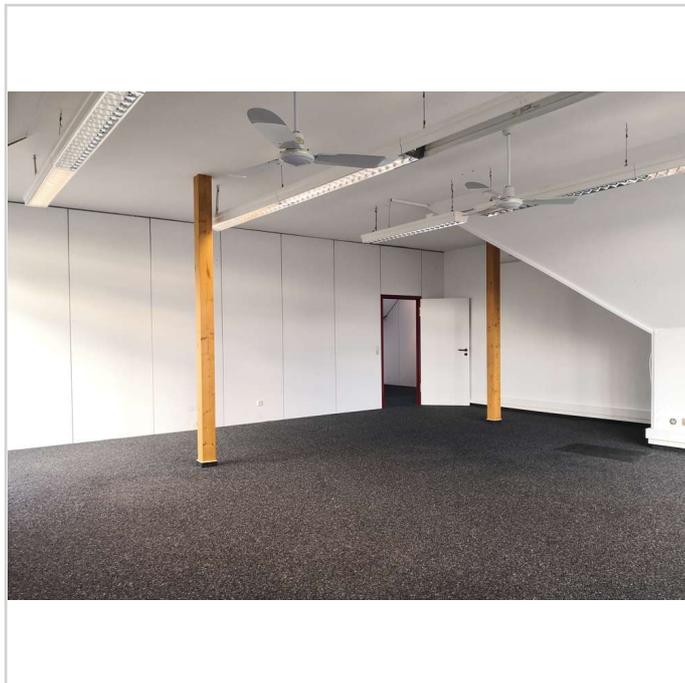


**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

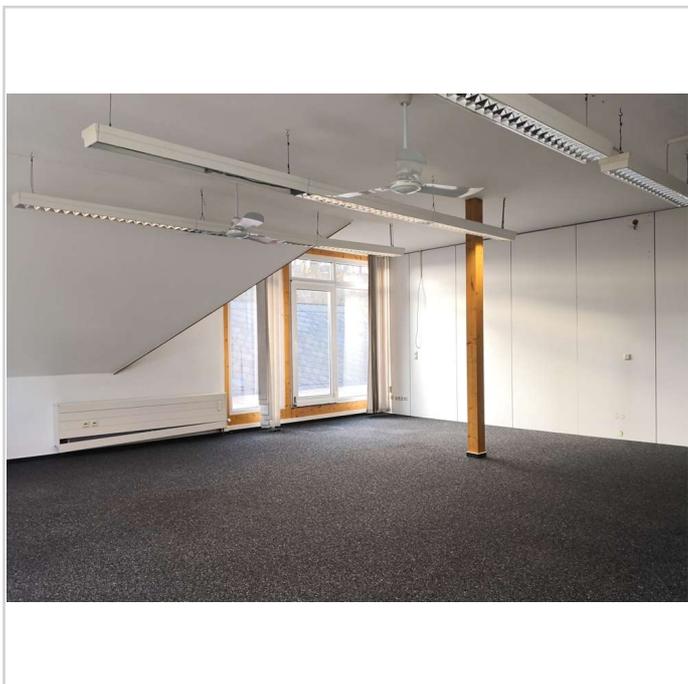
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       1.400,00 EUR



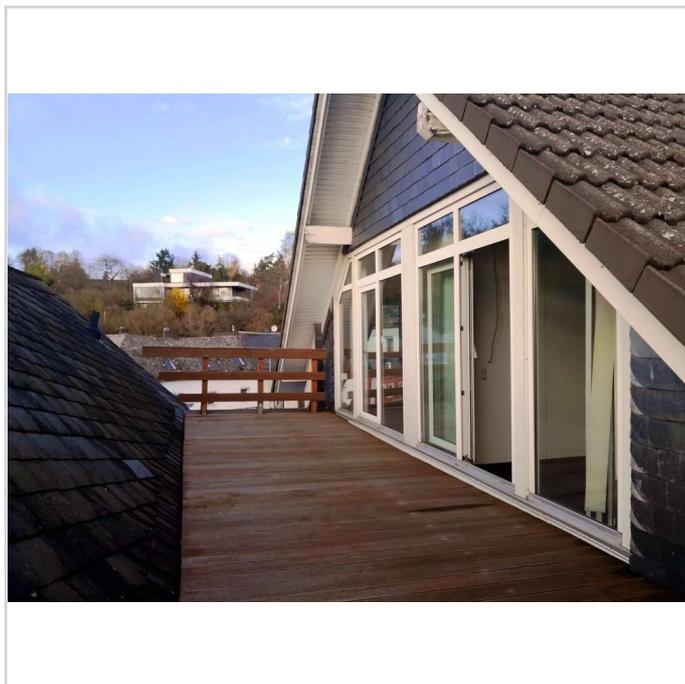
Titelbild



Büro 3



Büro 3



Dachterrasse

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       1.400,00 EUR



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Blick auf die Stephanskirche

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     1.400,00 EUR



Blick auf die Stadt



Büro 3



Büro 3



Aufenthaltraum

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     1.400,00 EUR



Aufenthaltraum



Blick auf den Wingertsbergpark



Aufenthaltraum



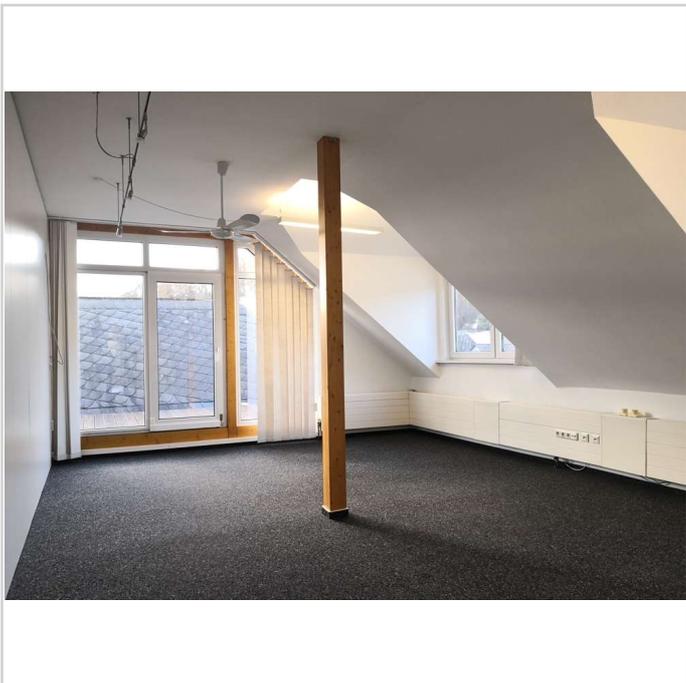
Aufenthaltraum

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne

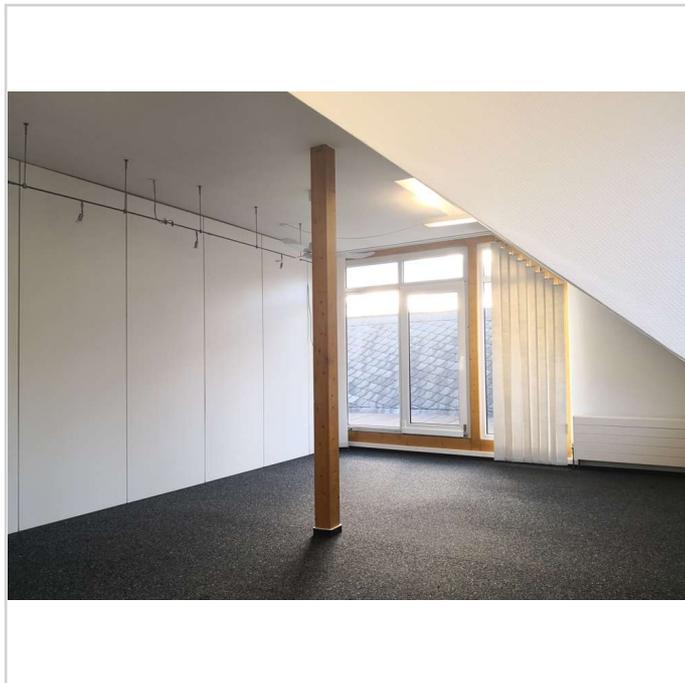


**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

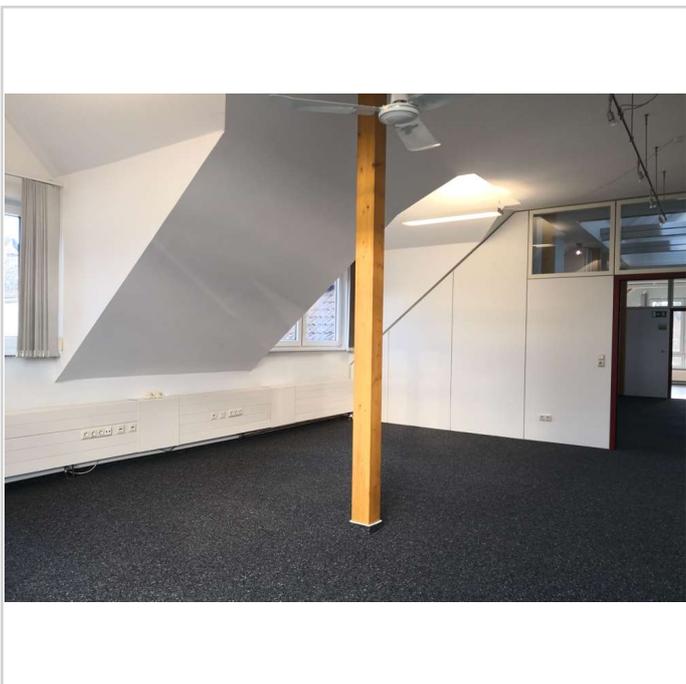
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      1.400,00 EUR



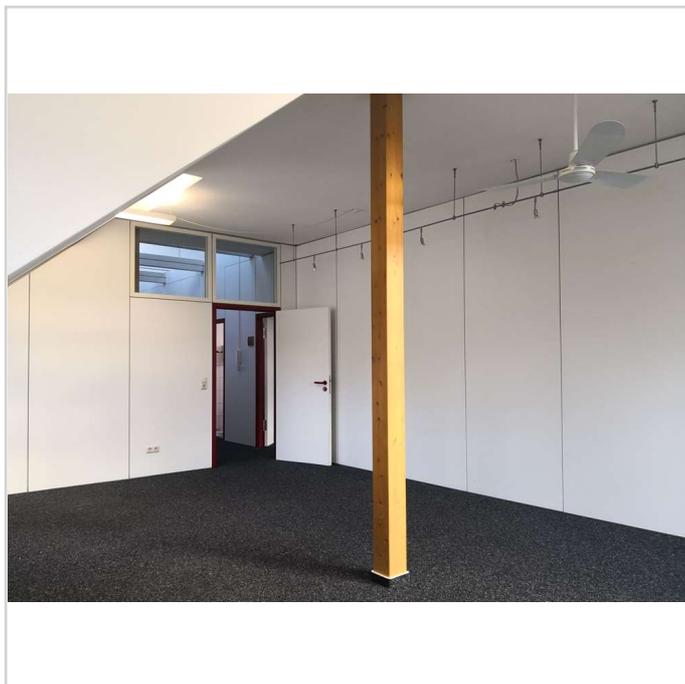
Büro 2



Büro 2



Büro 2



Büro 2

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



Koblenzer Straße 12  
55469 Simmern

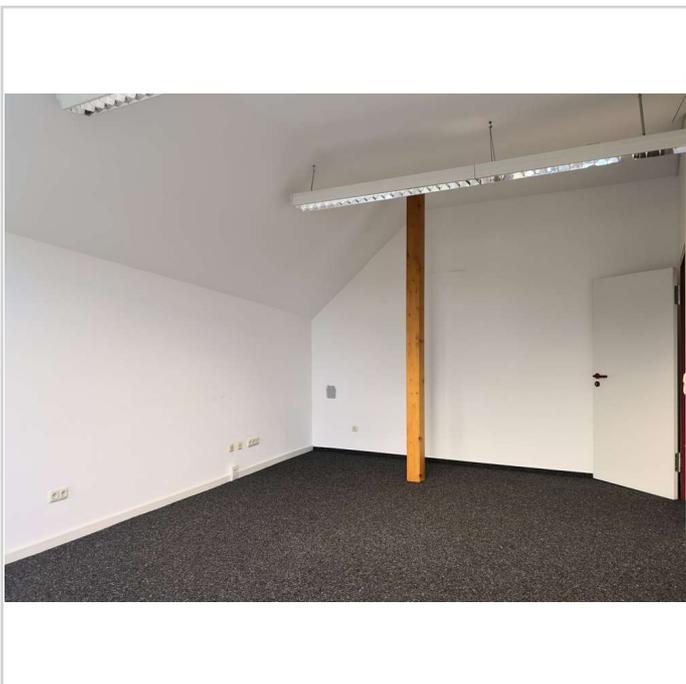
Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 1.400,00 EUR



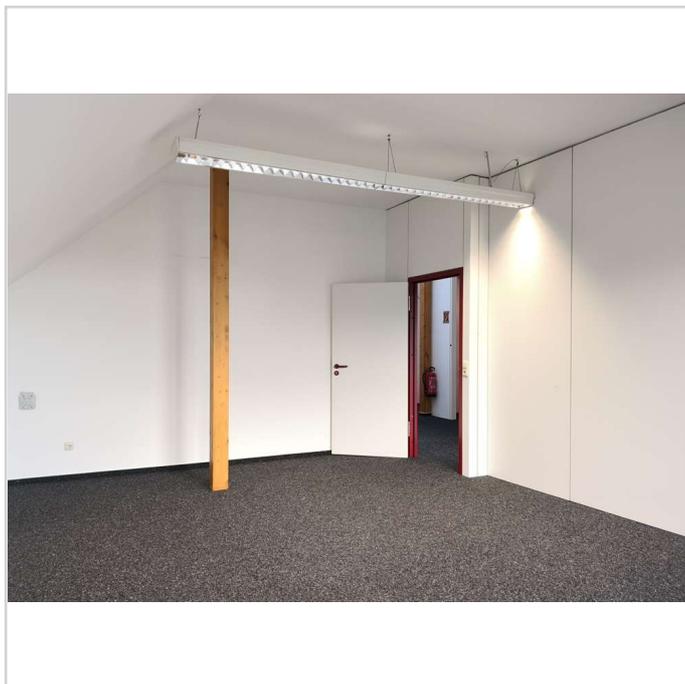
Büro 1



Büro 1



Büro 1



Büro 1

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      1.400,00 EUR



Flur



Flur



Flur



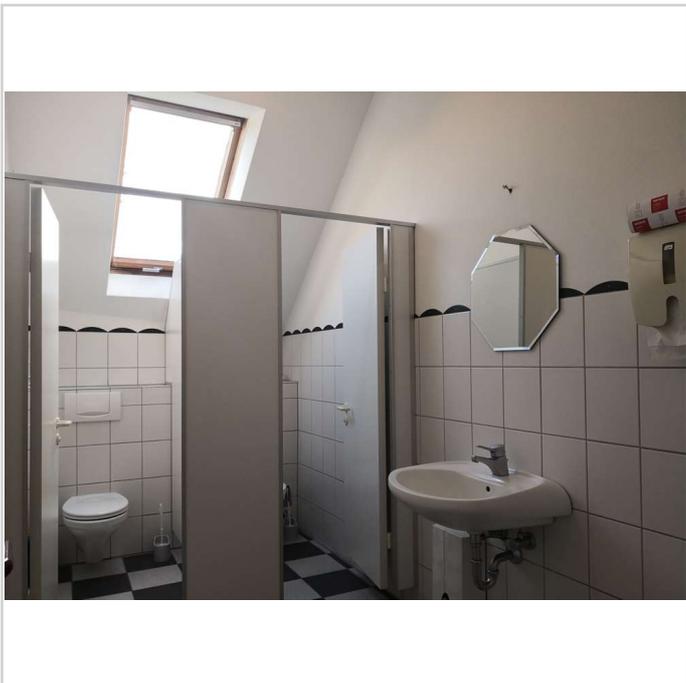
Flur

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne

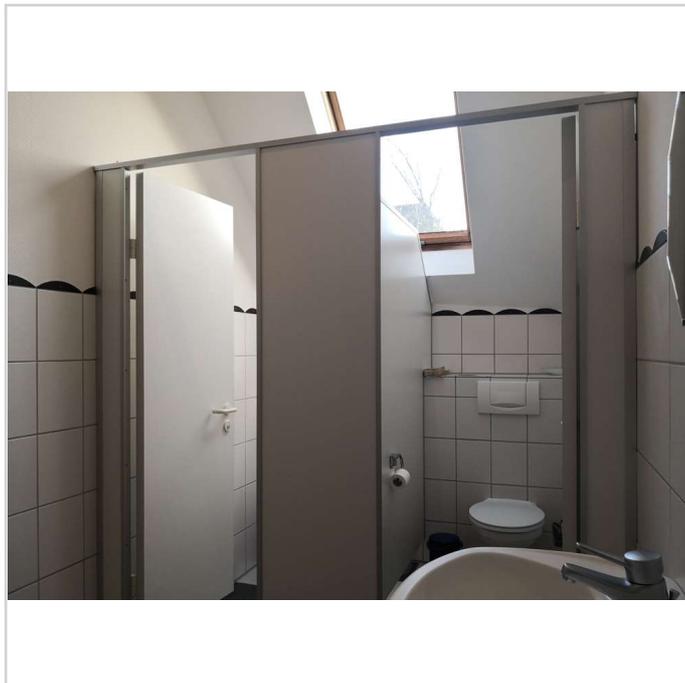


**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

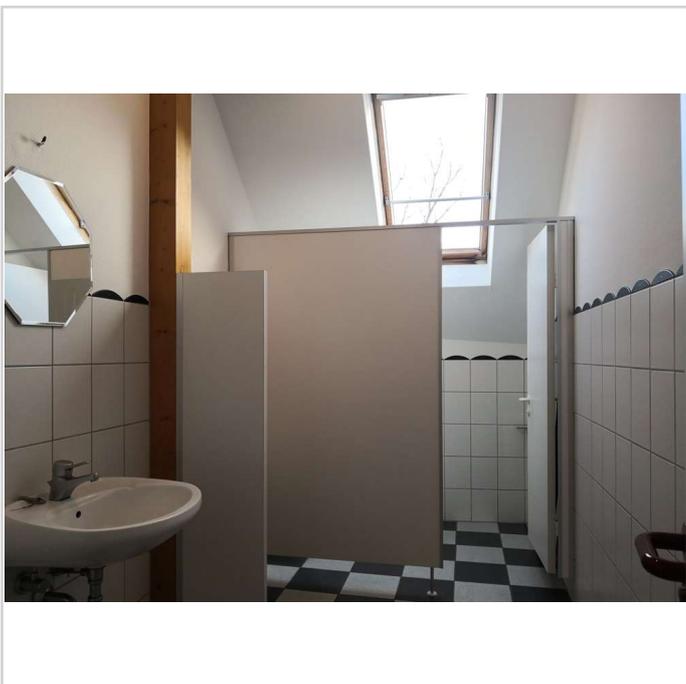
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     1.400,00 EUR



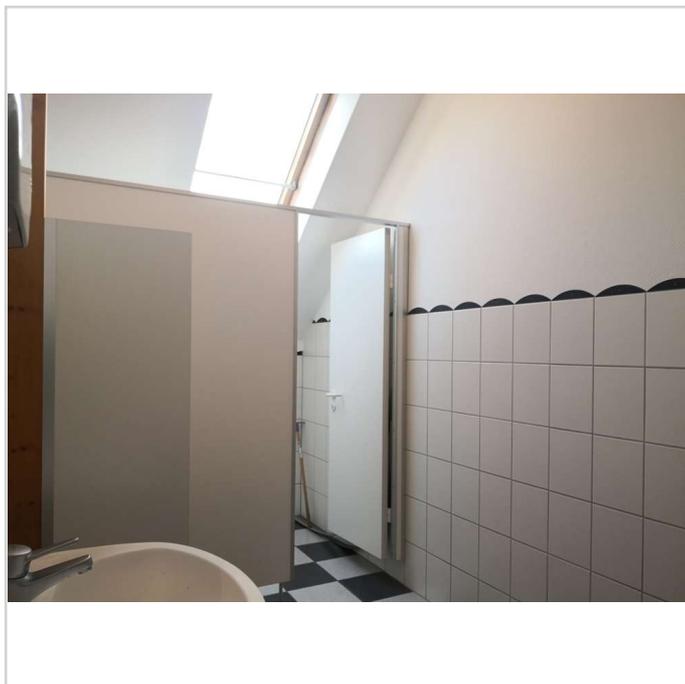
Damen-WC



Damen-WC



Herren-WC



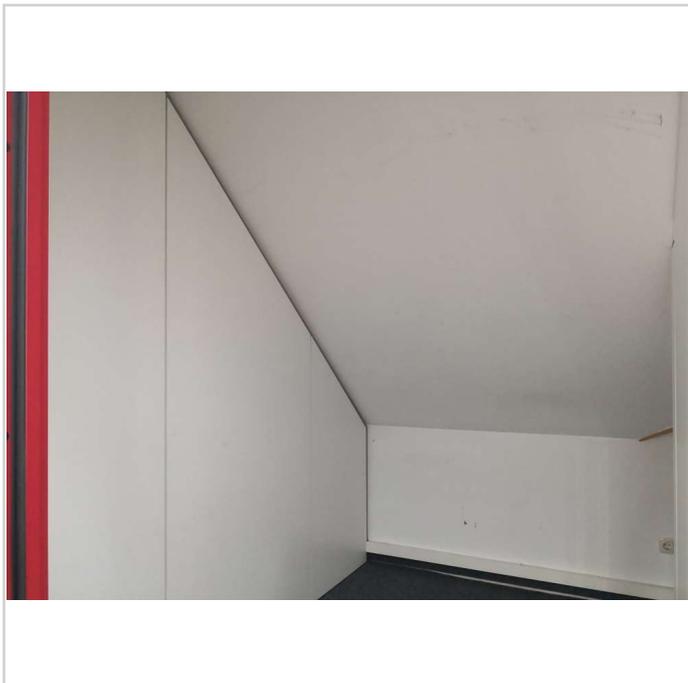
Herren-WC

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne

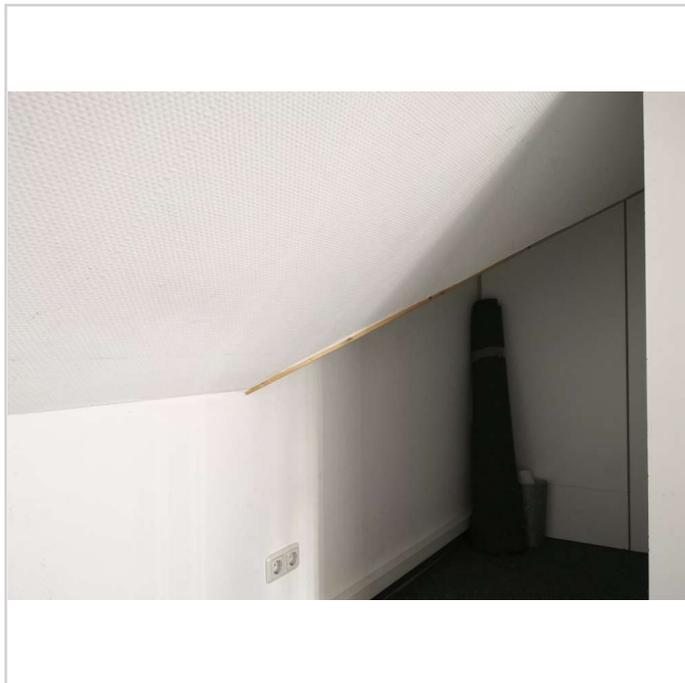


**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt:   Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:   1.400,00 EUR



Abstellraum



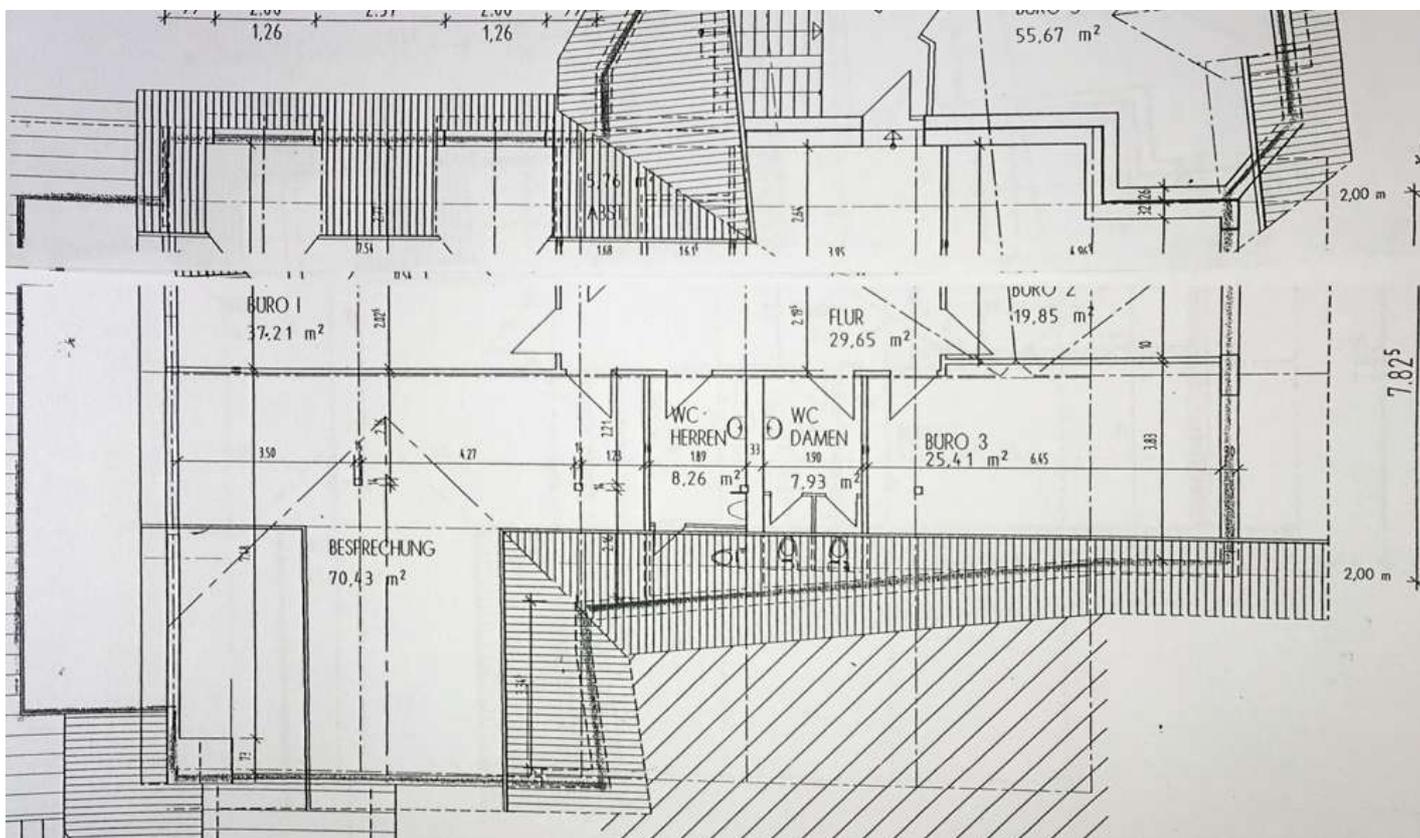
Abstellraum

# Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     1.400,00 EUR



Grundriss

## Großzügige Bürofläche mit Dachterrasse und Blick ins Grüne



**Koblenzer Straße 12**  
55469 Simmern

Miet-/Kaufobjekt:   Miete  
Büro-/Praxisfläche:   212,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:   1.400,00 EUR

