

EXPOSÉ



Eingerichtete Büros und Konferenzräume in 35428 Langgöns-Oberkleen!



ECKDATEN

Objektart: Bürohaus

Adresse: 35428 Langgöns / Oberkleen

Baujahr: 1970

Bürofläche (ca.): 96,96 m²

Gesamtfläche (ca.): 96,96 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 1.150,- €

Etage: 1

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaltmiete
€ 900,-**

Immocon360®

Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88

Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

> Bürohaus

> 96,96 m² Fläche

> Langgöns / Oberkleen

> Objektnummer: 2016-017



Objekteckdaten:

Objektart	Bürohaus
Adresse	35428 Langgöns / Oberkleen
Baujahr	1970
Bürofläche (ca.)	96,96 m ²
Gesamtfläche (ca.)	96,96 m ²
Kaltmiete	900,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.150,- €
Kautions	2.700,- €
Etage	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	220,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Stromwert	41.60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Wärmewert	132.40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Bodenbelag	Kunststoff
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Mieter	Provisionsfrei

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung stehen Büro- und Sozialflächen in verkehrsgünstiger Lage im Mischgebiet von Langgöns-Oberkleen.

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1970 und wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen im Dienstleistungsbereich und Beratung.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 96,96 m² und verteilt sich auf mehrere Büroräume und einen Konferenzraum.

Im Obergeschoss befinden sich Büro- und Besprechungsräume mit

insgesamt ca. 96,96 m², die sich hervorragend für Verwaltung, Planung oder Kundenempfang eignen.

Ergänzend steht im Kellerbereich ein Sozialbereich mit ca. 72,68 m² zur Verfügung, der beispielsweise als Aufenthaltsraum, Umkleide oder Pausenbereich genutzt werden kann.

Die Immobilie überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung und die flexible Nutzbarkeit der Flächen.

Büro- und Besprechungsräume (OG): ca. 96,96 m²

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung.

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Ausstattung:

- Büro
- Duschen und Umkleiden vorhanden
- Besprechungsräume/-Konferenzräume
- Serverraum
- Küche
- Gäste-WC
- Einbauschränke
- Parkplätze vorhanden

Lagebeschreibung:

Langgöns-Oberkleen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Gießen, eingebettet in die reizvolle Landschaft Mittel Hessens. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen diesen Ort zu einem idealen Wohnort für Menschen, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu wollen.

Die Umgebung von Langgöns-Oberkleen zeichnet sich durch grüne Wiesen, Felder und Wälder aus, die zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Die intakte Natur und die idyllische Atmosphäre tragen dazu bei, dass Langgöns-Oberkleen als ein Ort der Erholung und Entspannung wahrgenommen wird.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A485 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte wie Gießen, Wetzlar oder Frankfurt am Main. Dennoch bleibt Langgöns-Oberkleen abseits des Verkehrslärms, was zu einer angenehmen Ruhe in der Umgebung beiträgt.

Langgöns-Oberkleen selbst bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die freundliche und familiäre Atmosphäre in der Gemeinde schafft ein angenehmes Gemeinschaftsgefühl, und zahlreiche Veranstaltungen

> Bürohaus
> Langgöns / Oberkleen

> 96,96 m² Fläche
> Objektnummer: 2016-017



fördern den sozialen Austausch.

Die Nähe zu Gießen, einer lebendigen Universitätsstadt, eröffnet zudem vielfältige kulturelle, gastronomische und Freizeitmöglichkeiten. Die umgebende Natur, gepaart mit einer guten Anbindung an städtische Annehmlichkeiten, macht Langgöns-Oberkleen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturfreunde und Pendler gleichermaßen.

Sonstiges:

Für den Erstkontakt nutzen Sie bitte das Kontaktformular!
Vielen Dank!

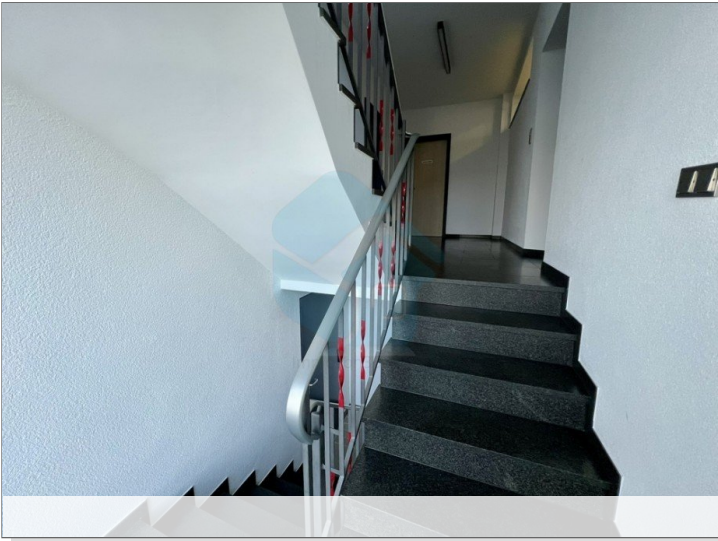
HAFTUNG:

Alle objektbezogenen Angaben, Unterlagen und Pläne stammen vom Eigentümer. Eine Haftung im Hinblick auf Größe, Güte und Beschaffenheit kann daher leider nicht übernommen werden.

Mietvertrag:

2 Jahre mit Verlängerung

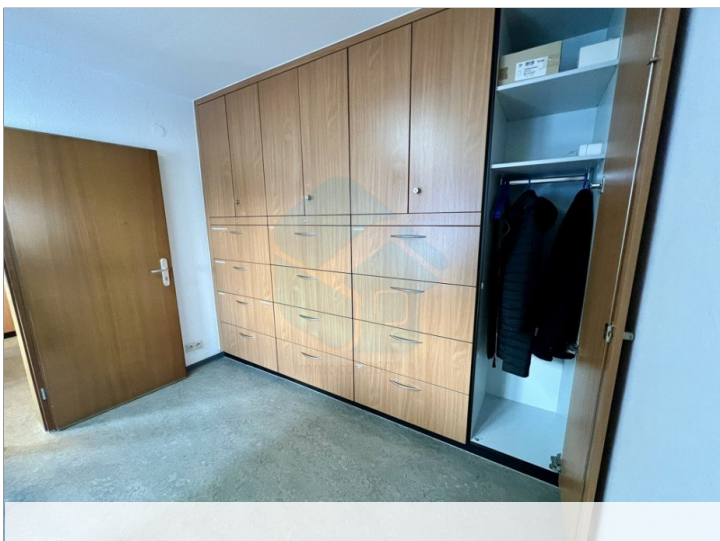
Objektbilder:



Eckdaten

> Bürohaus
> Langgöns / Oberkleen

> 96,96 m² Fläche
> Objektnummer: 2016-017



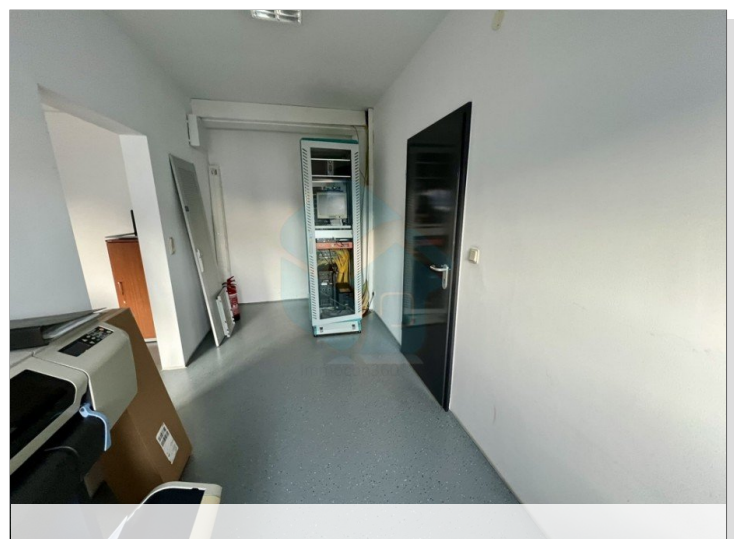
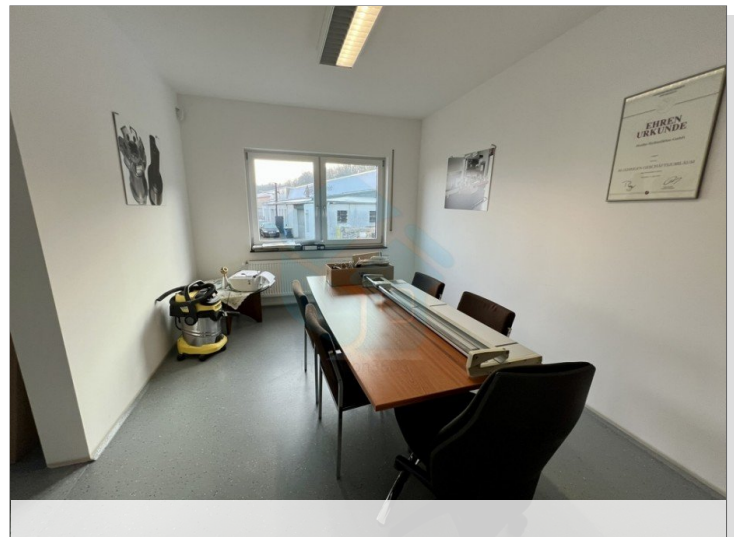
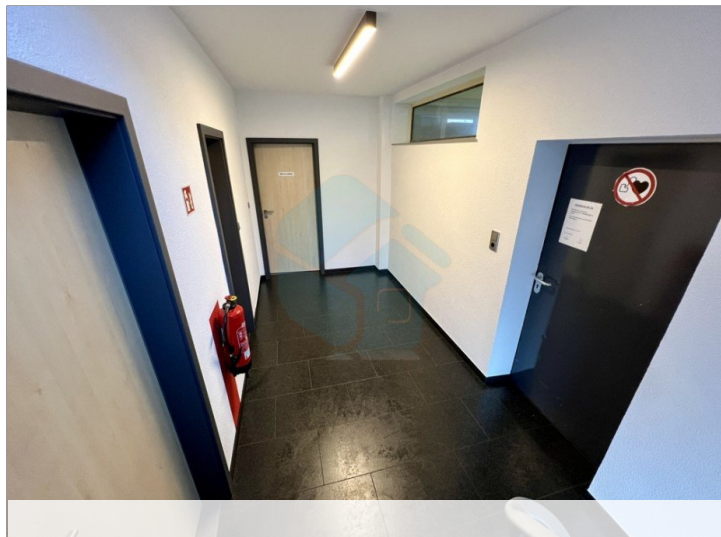
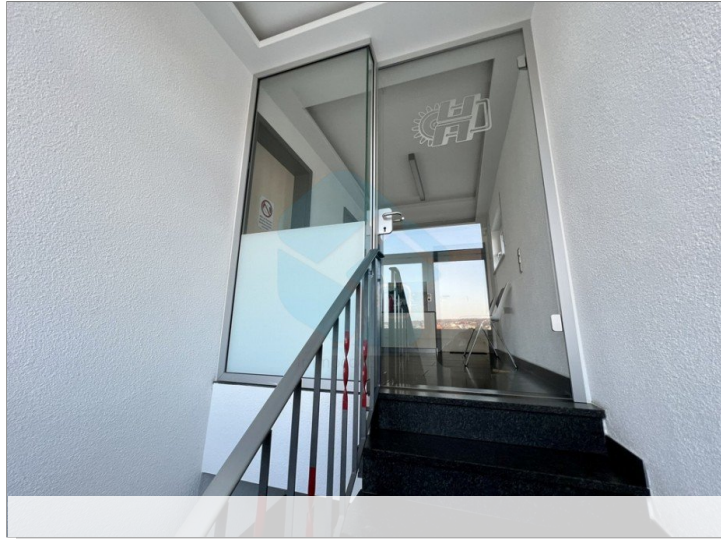
Eckdaten

> Bürohaus

> Langgöns / Oberkleen

> 96,96 m² Fläche

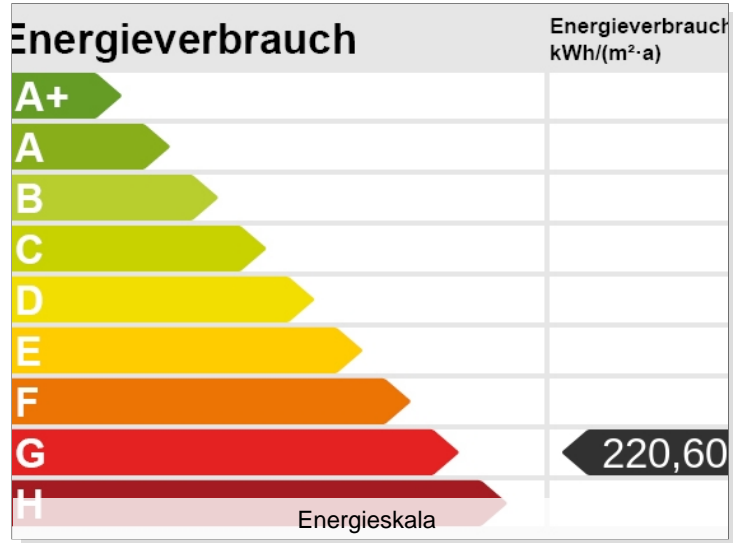
> Objektnummer: 2016-017



Eckdaten

- > Bürohaus
- > Langgöns / Oberkleen

- > 96,96 m² Fläche
- > Objektnummer: 2016-017



Eckdaten

> Bürohaus

> 96,96 m² Fläche

> Langgöns / Oberkleen

> Objektnummer: 2016-017



Ansprechpartner:

Herr Marco Orlinski

Telefon: 004915771971541

E-Mail: info@immocon360.de

Firmendaten:

Immocon360®

Griedeler Straße 2

35510 Butzbach

Tel.: +49 (0) 6033 - 97430 - 88

Fax: +49 (0) 6033 - 97430 - 89

E-Mail: info@immocon360.de

Internet: www.immocon360.de

Vertretungsberechtigter (Inhaber):
Marco Orlinski

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 289462217

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Wetteraukreis, 63652 Büdingen/ Hessen erteilt . Zuständige Aufsichtsbehörde: Stadt Bad Nauheim, Öffentliche Ordnung, Parkstraße 36-38, 61231 Bad Nauheim Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Ihre Notizen:

> Bürohaus

> Langgöns / Oberkleen

> 96,96 m² Fläche

> Objektnummer: 2016-017



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen

•1. Die von Immocon360® dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

•2. Immocon360® haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

•3.a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von Immocon360® nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Immocon360® oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3.b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3.c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch Immocon360® zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+

Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.

Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen jeweils vom Mieter.

3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden (schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig (siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig,

sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.