



## Vielseitig nutzbare Lagerhalle mit Büroflächen und Stellplätzen in Goldbach

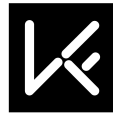


Objekt: 204-AW | 63773 Goldbach

ImmoNr	204-AW	Netto Kaltmiete	2.000,00 €
PLZ	63773	Kaltmiete	2.000,00 €
Ort	Goldbach	Nebenkosten	300,00 €
Regionaler Zusatz	Goldbach	Warmmiete	2.300,00 €
Außen-Provision	2,38	Kaution	6.000,00 €
	Nettomonatsmieten inkl. Mehrwertsteuer		

### Ihre Ansprechpartnerin

Alin Wulf | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach  
T 0155 60342925 | M 0155 60342925  
wulf@faustundkraus.de | www.faustundkraus.de



## Daten

### Preise

<b>Außen-Provision</b>	2,38 Nettomonatsmieten inkl. Mehrwertsteuer
<b>Netto Kaltmiete</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.000,00 €
<b>Nebenkosten</b>	300,00 €
<b>Warmmiete</b>	2.300,00 €
<b>Kaution</b>	6.000,00 €

### Flächen

<b>Gesamtfläche</b>	ca. 499 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	10
<b>Lagerfläche</b>	ca. 310 m <sup>2</sup>
<b>Nebenfläche</b>	ca. 69 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	ca. 120 m <sup>2</sup>

### Verwaltung

<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Gewerbliche Nutzung</b>	Ja

### Zustand

<b>Energieausweis</b>	liegt zur Besichtigung vor
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas

### Infrastruktur

<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	0,31 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	0,47 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	1,98 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	2,22 km
<b>Dist. Autobahn (km)</b>	0,68 km



<b>Dist. Zentrum (km)</b>	0,7 km
<b>Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)</b>	3,03 km
<b>Dist. Flughafen (km)</b>	48 km
<b>Dist. Fernbahnhof (km)</b>	2,95 km
<b>Dist. Bus(km)</b>	0,1 km
<b>Dist. Hauptschule (km)</b>	0,7 km
<b>Dist. Gaststätten (km)</b>	0,18 km



## Beschreibung

Zur Vermietung steht eine funktionale und vielseitig nutzbare Lagerhalle in Goldbach, die sowohl Lager- als auch Büroflächen in einem Objekt vereint. Die Immobilie eignet sich ideal für Onlinehandel, Dienstleister oder kleinere Gewerbebetriebe mit Platzbedarf für Lagerung und Verwaltung.

Im Erdgeschoss befindet sich direkt rechts vom Eingangsbereich ein separates Büro. Geradeaus gelangt man in einen großzügigen Vorraum, der sich ebenfalls zu Lagerzwecken oder als Arbeitsbereich nutzen lässt. Im Anschluss öffnet sich die große Lagerhalle mit ausreichend Fläche für Waren, Materialien oder Maschinen. Insgesamt stehen im Erdgeschoss fünf separate Bereiche zur Verfügung, wodurch eine strukturierte Nutzung problemlos möglich ist. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich eine Toilette und der Heizungsraum.

Über das interne Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss. Hier stehen drei weitere separate Räume zur Verfügung, die flexibel als Büros, Besprechungsräume oder zusätzliche Lagerflächen genutzt werden können. Zudem befinden sich auf dieser Ebene zwei Toiletten mit Waschbecken.

Vor dem Eingangstor der Halle gehören zwei Stellplätze im Hof zum Mietobjekt und bieten praktische Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude.

Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Struktur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine sehr gut erreichbare Lage in Goldbach.

## Ausstattung

Lagerhalle mit Büro- und Nebenflächen

Erdgeschoss mit insgesamt 5 separaten Bereichen

Separates Büro im Eingangsbereich

Großer Vorraum (zusätzlich als Lager nutzbar)

Große Lagerhalle

Heizungsraum im Erdgeschoss



WC im Erdgeschoss

Obergeschoss über internes Treppenhaus erreichbar

3 separate Räume im OG (Büro oder Lager)

2 Toiletten mit Waschbecken im OG

2 Stellplätze im Hof direkt vor dem Eingangstor

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

## Lage

Das Gewerbeobjekt befindet sich in Goldbach, in verkehrsgünstiger Lage nahe Aschaffenburg. Die gute Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter.

Goldbach verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und ist als Gewerbestandort etabliert. Durch die Nähe zu Aschaffenburg und dem Rhein-Main-Gebiet ist der Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die eine gute Erreichbarkeit bei gleichzeitig überschaubaren Standortkosten suchen.

Die Kombination aus Lagerfläche, Büroeinheiten und Stellplätzen macht diese Immobilie zu einem praktischen und vielseitigen Gewerbestandort.

## Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de).

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wir übernehmen hierfür keine Haftung.



Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.

Hinweis zum Geldwäschegesetz (GwG):

Mit dem GWG kommen Pflichten, die wir als Makler erfüllen müssen. Durch Vorzeigen und Kopieren des Personalausweises und das darauffolgende Entnehmen der benötigten Daten, wird die Identität unserer Kunden festgestellt. Zudem wird überprüft, ob der Kunde in eigenem wirtschaftlichem Interesse oder für einen Dritten handelt. Nachdem Informationen über den Geschäftszweck eingeholt wurden, werden alle Unterlagen für fünf Jahre aufgehoben.

Als Kunde sind Sie zur Erteilung entsprechender Auskünfte und Vorlage der Unterlagen oder des Ausweises verpflichtet.

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.

## Impressionen



Halle EG



Halle EG



Halle EG



Büro EG



Treppenhaus



Büro OG





**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alin Wulf  
Faust und Kraus Immobilien GmbH & Co KG  
Brühlweg 5  
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0155 60342925

wulf@faustundkraus.de  
www.faustundkraus.de

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.