



OBJEKT 70

**Modern! Kompakt! Stadtzentrum! Erstbezug nach Kernsanierung!
Wohn-/Sozialräume optional!**

55469 SIMMERN



© FLOWFACT GmbH

Frey-Klein immobilien + architektur

Auf der Enkelwies 13 | 55469 Simmern

Tel.: +49 6761 9758005

info@frey-klein-immobilien.de | www.frey-klein-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1900, 2022
Räume:	3
Gesamtfläche:	ca. 75 m ²
Nutzfläche:	ca. 75 m ²
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	3
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung
Etage:	0
Bodenbelag:	Fliesen, Vinyl
Rollladen:	Ja
Anzahl separater WCs:	3
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Fahrzeit Autobahn:	13 min
Fahrzeit Flughafen:	17 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	35 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	3 min
Kaution:	3900,- Euro
Kaltmiete:	1.100,00 €
Nebenkosten:	250,00 €

MIETPREIS

1.100,00 € zzgl. Nebenkosten

PROVISION

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

PROVISIONSHINWEIS

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir für Mieter und Vermieter tätig sind.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Astrid Frey-Klein
T: +49 6761 9758005
info@frey-klein-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Erstbezug nach Kernsanierung!!! Stadtzentrum!

Mitten in der Simmerner Innenstadt gelegen, zwischen Gastronomie, Einzelhandel und ansässigen Banken, direkt am Simmerner Schloss bzw. Schlossplatz, bietet dieses Objekt eine einzigartig gute Lage mit entsprechender Infrastruktur und fußläufigen Anbindungen.

Dieses architektonisch ansprechende und sehr moderne, kernsanierte "Stadthaus" lässt eine vielseitige Nutzung durch den Vermieter zu: Praxisräume, Gastronomie, Einzelhandel und vieles mehr ist hier denkbar! Bei diesem hier angebotenen Objekt handelt es sich um zwei Ladenlokale, Teeküche, WC Herren, WC Damen und einem Lager - auf ca. 75 m² Nutzfläche. Die Kaltmiete beträgt 1.100,- Euro zzgl. USt. + 250,- Euro Nebenkosten.

Das Ladenlokal ist zweckdienlich und für eine hohe Beanspruchung mit Fliesen- und Vinylböden ausgestattet.

Es gibt innerhalb des Hauses einen Gewereteil und zwei Wohneinheiten mit jeweils getrennten Eingängen.

Hier gelangen Sie zum 360°-Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/Olvq>

LAGE

Allgemeines

Simmern/Hunsrück ist mit knapp 7.700 Einwohnern die Kreisstadt des Rhein-Hunsrück-Kreises und ist ein regionales Wirtschaftszentrum. Mit der zentralen Lage auf den "Hunsrückhöhen", zwischen Mosel, Nahe, Saar und Rhein, ist es ebenfalls touristisch interessant.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten wie LIDL, ALDI, REWE, Norma oder Globus sind in Simmern angesiedelt. Ebenfalls finden Sie hier ein Krankenhaus, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Bäckereien, Friseure und Restaurants.

Bildung

Es befinden sich direkt in der Stadt mehrere Kindergärten, die Rottmannschule sowie Dr. Kurt-Schöllhammer-Schule (Grundschulen), eine Realschule plus, das Herzog-Johann-Gymnasium sowie ein Wirtschaftsgymnasium, Volkshochschule sowie die Hunsrückschule für Lernbehinderte.

Verkehrsanbindung

Simmern hat zwar einen Bahnhof, dieser dient allerdings derzeit ausschließlich als Busbahnhof.

Die vierspurig ausgebaute Schnellstraße B 50 führt direkt an Simmern vorbei und führt zur Autobahn A 61 in Rheinböllen (10 Autominuten) in östlicher Richtung. Der nächst größere Bahnhof für Zuganschlüsse liegt in Bingen (38 km), der nächste Flughafen Frankfurt-Hahn, in 24 km Entfernung. Durch den neu erbauten Hoch-Mosel-Übergang ist die verkehrstechnische Anbindung zu den Benelux-Staaten garantiert!

Sport & Freizeit

Es befinden sich in Simmern diverse Sportvereine, ein Erlebnisbad (Hallenbad), das Naturfreibad, das mehrfach ausgezeichnete "Pro-Winzkino", das Jugendcafé und einen Skaterpark. Die ehemalige Bahntrasse am Rande der Stadt wurde zwischenzeitlich zu einem beliebtem Radweg, dem

Schinderhannes-Radweg, ausgebaut. Bekannt sind ebenfalls die Schinderhannes-Festspiele.

AUSSTATTUNG

Allgemeines

- Ladenlokal: 75 m² Nutzfläche

Heizung

- Gasheizung, dezentral mit Durchlauferhitzer

Bodenbeläge:

- Fliesen, Vinyl

Fenster:

- Holz- und Kunststoff-Isolierglas-Fenster (Wärmeschutzverglasung, 2-fach)

Telefon und Internet:

- 1.000 MBit/sec (vodafone; ohne Gewähr)

Modernisierungsmaßnahmen:

- Kernsanierung 2022

Kaution:

- 3 MM Kaltmiete Kaution oder Bankbürgschaft sowie SCHUFA Auskunft erforderlich!

Verfügbarkeit:

- Ladenlokal ist ab sofort verfügbar!

SONSTIGES

Interessiert? Senden Sie uns gerne eine Anfrage. Bitte geben Sie dazu Ihre kompletten Namen, Ihre Postadresse sowie Telefonnummer an, damit wir Ihre Anfrage beantworten können. Danach stehen wir gerne mit weiteren Auskünften und einer Terminvereinbarung zur Besichtigung zur Verfügung. Alle Angaben in Exposé und Energieausweis sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir für Käufer und Verkäufer tätig sind.



Ladenlokal_1



Ladenlokal_2



Ladenlokal 1_2



Eingangssituation



Flur



WC_Damen



WC_Herren



Lager



TR.H.



Wohnküche (Personal)



Bad (Personal)



Detail Einbauküche (Personal)



Detail Fenster (Personal)



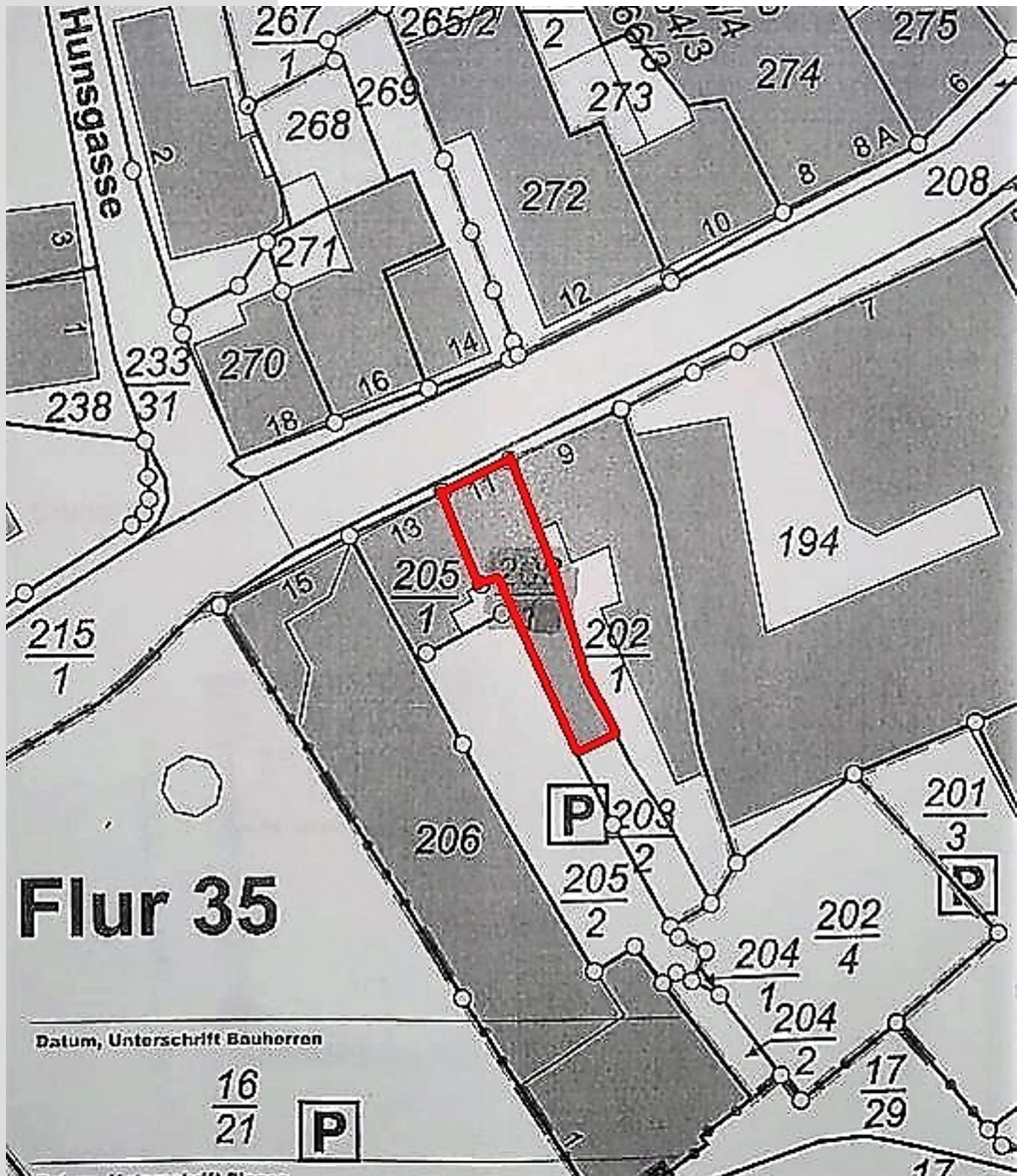
Schlafen_Büro (Personal)



EG



OG



Liegenschaftskarte