



Repräsentative u. barrierefreie Büro- und Gewerbefläche im Herzen von Neustadt mit flexibler Nutzung



67433 Neustadt

Details

ImmoNr	GM86
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Etage	3.OG
Außen-Provision	2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.
Netto Kaltmiete	3.850,00 €
Nebenkosten	1.200,00 €

Kaution	7.700,00 €
Kaltmiete	3.850,00 €
Gesamtfläche	ca. 500 m ²
Anzahl Zimmer	15
Anzahl Küchen	1
Bürofläche	ca. 500 m ²
Baujahr	1968
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis Gewerbe

Endenergieverbrauch 263 kWh/(m²a)
 Energieausweis gültig bis 26.12.2028
 wesentlicher Gas
 Energieträger
 Baujahr Wärmezeuger 2018
 Endenergieverbrauch 137 kWh/(m²a)
 (Wärme)

Endenergieverbrauch 62 kWh/(m²a)
 (Strom)
 Warmwasser enthalten Ja
 Boden Teppichboden, PVC
 Fahrstuhl Personenaufzug
 Verfügbar ab 01.01.2026
 Gewerbliche Nutzung Ja

Beschreibung

Diese ansprechende Bürofläche mit etwa 500 m² Gesamtgröße überzeugt durch ihre herausragende Position im Herzen von Neustadt. Die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof sowie zur Fußgängerzone unterstreicht die Attraktivität dieses Mietobjekts und bietet beste Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Räumlichkeiten befinden sich im dritten Stockwerk eines gepflegten Wohn- und Geschäftsgebäudes und sind vollständig barrierefrei. Sie sind perfekt geeignet für unterschiedliche Geschäftsbereiche und Tätigkeiten, sei es als Arbeitsbüro, Praxisräume oder zur Einrichtung eines zeitgemäßen Co-Working-Spaces. Durch die variable Raumgestaltung besteht bei Bedarf die Option, die Fläche in zwei separate Bereiche aufzuteilen.

Die Aufteilung der ca. 500 m² umfasst:

- 15 Arbeitsräume, teils durch Verbindungstüren variabel gestaltbar
- 1 Büro-Küche (das Mobiliar gehört dem aktuellen Nutzer)
- 2 getrennte Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren
- Barrierefreie Einrichtungen, inklusive eines neuen Lifts sowie behindertengerechten Türantrieben (automatische Öffnungsmechanismen) am Eingang

Einsatzmöglichkeiten:

- Bürotätigkeiten und Verwaltung: Ideal für Firmen, Kanzleien oder Dienstleistungsanbieter
- Praxisnutzung: Perfekt für Ärzte, Heilpraktiker oder andere medizinische Berufsfelder
- Co-Working-Angebote: Moderne Arbeitsplätze für junge Unternehmen oder Freelancer
- Schulungs- und Bildungszwecke: Geeignet für Fortbildungseinrichtungen und Seminarräume

Ein Stellplatz im Hofbereich auf der Rückseite des Gebäudes ist im Mietumfang enthalten. Zudem stehen öffentliche Parkmöglichkeiten in der gegenüber liegenden Tiefgarage der Hetzelgalerie zur Verfügung.

Die vielseitig nutzbare Gewerbefläche ist ab dem 01.01.2026 verfügbar und bietet flexible Raumlösungen, zeitgemäße Ausstattung sowie eine zentrale Innenstadtlage mit optimaler Anbindung.

Ob als Geschäftsbüro, Praxis oder inspirierender Arbeitsbereich – diese Immobilie schafft das ideale Umfeld für Ihre erfolgreiche Tätigkeit.

Ausstattung

Weitere Daten auf einen Blick:

Bezugsbereit: ab 01.01.2026

Nettokaltmiete: 3.850.- Euro im Monat inkl. 1 Außenstellplatz, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung nach BetrKV an den Vermieter

Kaution: 2 Monatskaltmieten

Maklercourtage: 2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.

Internetverfügbarkeit:

In den Räumlichkeiten ist schnelles Glasfaser-Internet verfügbar.

Zusätzlich ist von Vodafone Kabel-Internet verfügbar mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und 50 Mbit/s im Upload.

Heizung: neue Gasheizung aus 2018

Der wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Erdgas H.

Daten zum Energieausweis: Verbrauchsausweis

Baujahr Gebäude: 1968

Baujahr Wärmeerzeuger: 2018

Primärenergieverbrauch: des Gebäudes: 263 kWh/ (m²*a)

Endenergieverbrauch Wärme: 137 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch Strom: 62 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: liegt nicht vor

Alle Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage der Neustadter Innenstadt. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie den Hauptbahnhof und die Fußgängerzone. In der Nachbarschaft finden Sie ein Hotel, weitere Ladenflächen, Restaurant, Cafe, Geschäfte, Apotheke, Hetzelgalerie mit Ärzten und einer Tiefgarage und alles für den täglichen Bedarf.

Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße hat ca. 53.000 Einwohner. Weinbau und Tourismus zählen zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen der bei Einheimischen und Touristen beliebten Region, die eine steigende Nachfrage nach komfortablem, zentral gelegenem Wohnraum und Gewerbeflächen verzeichnet.

Sehr gute Verkehrsanbindung - ca. 200m zum Bahnhof - mit Zugverbindungen in Richtung Mannheim, Ludwigshafen, Karlsruhe sowie Kaiserslautern und Saarbrücken.

Der öffentliche Personennahverkehr ist mittels diverser Buslinien sehr gut organisiert. In ca. 5 Minuten Fahrzeit erreichen Sie den Autobahnanschluss A65 und gelangen so in die Großzentren der Metropolregion RheinNeckar.

Sonstige Angaben

Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 0 63 21 - 38 68 38
E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Website: www.immobilien-raisch.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.