



**Büro/Praxis**

**Gewerberäume zur Vermietung in  
ruhiger Lage von Staudt – ideal  
für Büro, Praxis oder  
Dienstleistung**

**Objekt-Nr.:  
20014-WW-M-4952**

## Büro/Praxis zur Miete

in 56424 Staudt





## Details

|                                |                             |                                 |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaltmiete                   | <b>765 €</b>                    |
|                                | Warmmiete                   | <b>975 €</b>                    |
|                                | Nebenkosten                 | <b>210 €</b>                    |
|                                | Mieterprovision             | <b>1,19 MM inkl. 19 % MwSt.</b> |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab                | <b>Sofort</b>                   |
| <b>Flächen</b>                 | Zimmer                      | <b>4</b>                        |
|                                | Nutzfläche                  | <b>ca. 73 m²</b>                |
|                                | Gesamtfläche                | <b>ca. 73 m²</b>                |
|                                | Bürofläche                  | <b>ca. 73 m²</b>                |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr                     | <b>1974</b>                     |
|                                | Zustand                     | <b>gepflegt</b>                 |
|                                | Bauweise                    | <b>Massiv</b>                   |
|                                | Dachform                    | <b>Walmdach</b>                 |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Badezimmer                  | <b>1</b>                        |
|                                | Terrassen                   | <b>1</b>                        |
| <b>Sonstiges</b>               | Gewerbliche Nutzung möglich | ✓                               |

## Beschreibung

Diese attraktiven Gewerberäume mit einer Fläche von ca. 73 m² befinden sich in ruhiger Lage von Staudt und bieten optimale Voraussetzungen für ein angenehmes und produktives Arbeiten. Die Einheit umfasst 4 helle Büro- bzw. Praxisräume, ein Bad sowie eine Terrasse. Raum 4 eignet sich auch als Küche. Der Garten darf gegebenenfalls mitbenutzt werden. Die Räumlichkeiten



überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, große Fensterflächen und ein freundliches Ambiente. Die Lage bietet zugleich Ruhe und eine hervorragende Erreichbarkeit: Die Mittelzentren Montabaur und Wirges sowie die Autobahn A3 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Fläche eignet sich ideal für: - Büros, Agenturen oder Start-ups - Freiberufler wie Architekten, Steuerberater oder Coaches - Therapie- und Heilpraxen - Ateliers Das Objekt vereint eine ruhige Arbeitsatmosphäre, moderne Ausstattung und eine verkehrsgünstige Lage. Perfekt für Unternehmer und Selbstständige, die Wert auf ein professionelles Umfeld legen.

## **Ausstattung**

- Terrasse - Gas Zentralheizung - Fenster mit gesicherter Verriegelung - Ggf. Gartennutzung - Internet und TV Anschlüsse - Raum 4 mit Küchenvorbereitung
- Parkplatz auf dem Hausgrundstück möglich, Parken auf der Straße erlaubt

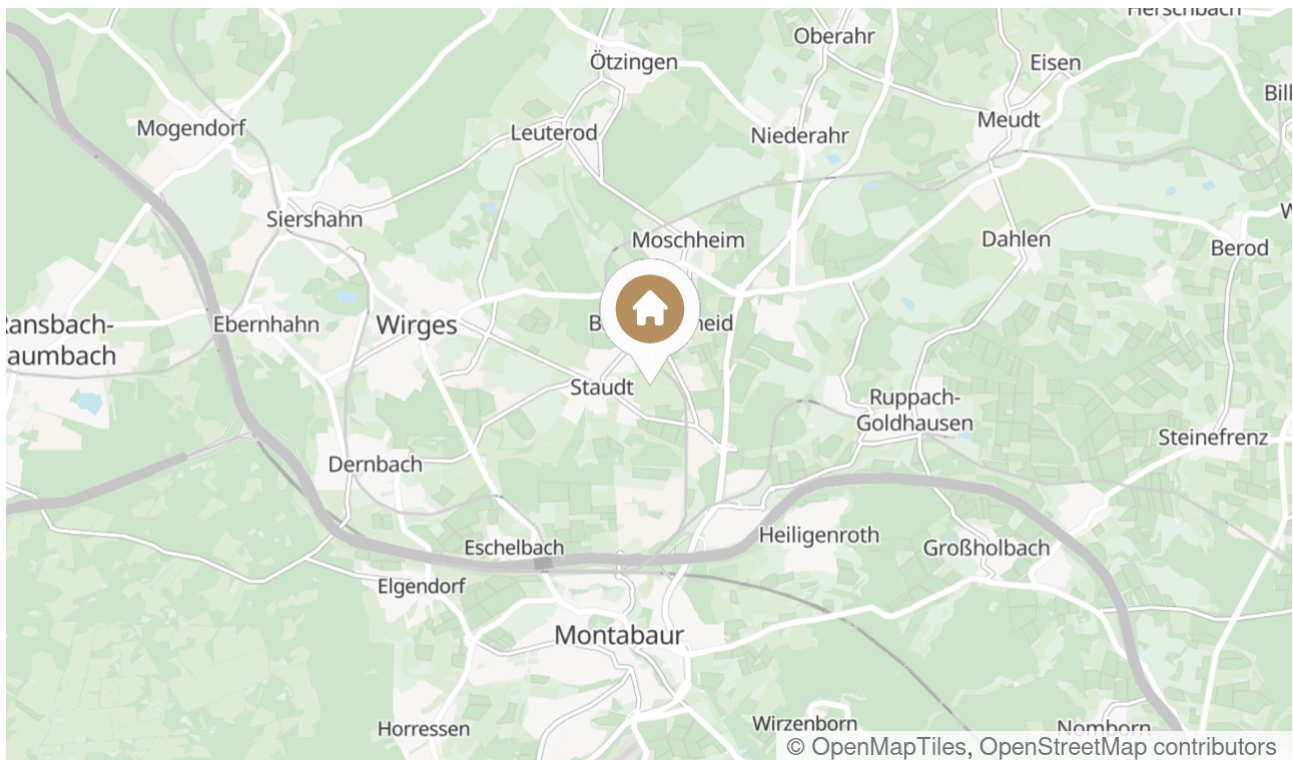
## **Sonstiges**

Die Verbandsgemeinde Wirges bildet zusammen mit den umliegenden Mittelzentren einen wirtschaftlich dynamischen Raum im Westerwald. Zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen aus Handwerk, Dienstleistung und Gesundheitswesen prägen das regionale Wirtschaftsleben und schaffen ein stabiles Umfeld für neue Geschäftsansiedlungen. Unternehmen profitieren von hoher Standortfreundlichkeit. Die hohe Lebensqualität, gut ausgebildete Fachkräfte, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeit und Freizeit sowie ein wachsender Dienstleistungssektor machen die Verbandsgemeinde Wirges zu einem attraktiven Standort für Gewerbe, Büros und Praxen.

## Lage & Umgebung

56424 Staudt

Die angebotenen Büro- bzw. Praxisräume befinden sich in Staudt – einem attraktiven Standort mit guter Erreichbarkeit und Infrastruktur. Die Gemeinde liegt nahe den Mittelzentren Montabaur und Wirges, wodurch Einkaufs-, Dienstleistungs- und Versorgungsmöglichkeiten schnell erreichbar sind. Die verkehrsgünstige Lage bietet ideale Bedingungen für Unternehmen und Selbstständige: Der ICE-Bahnhof Montabaur sowie die Autobahn A3 sorgen für regionale und überregionale Anbindung in Richtung Köln und Frankfurt. Auch der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden. Die Kombination aus ruhiger Umgebung, moderner Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung schafft beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Gewerbestandort.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.





Frontansicht



Rückansicht





Eingang





Frontansicht Haus, auf der linken Seite des Grundstücks Parkplatz für  
Gewerberäume möglich





Raum 1



Raum 2



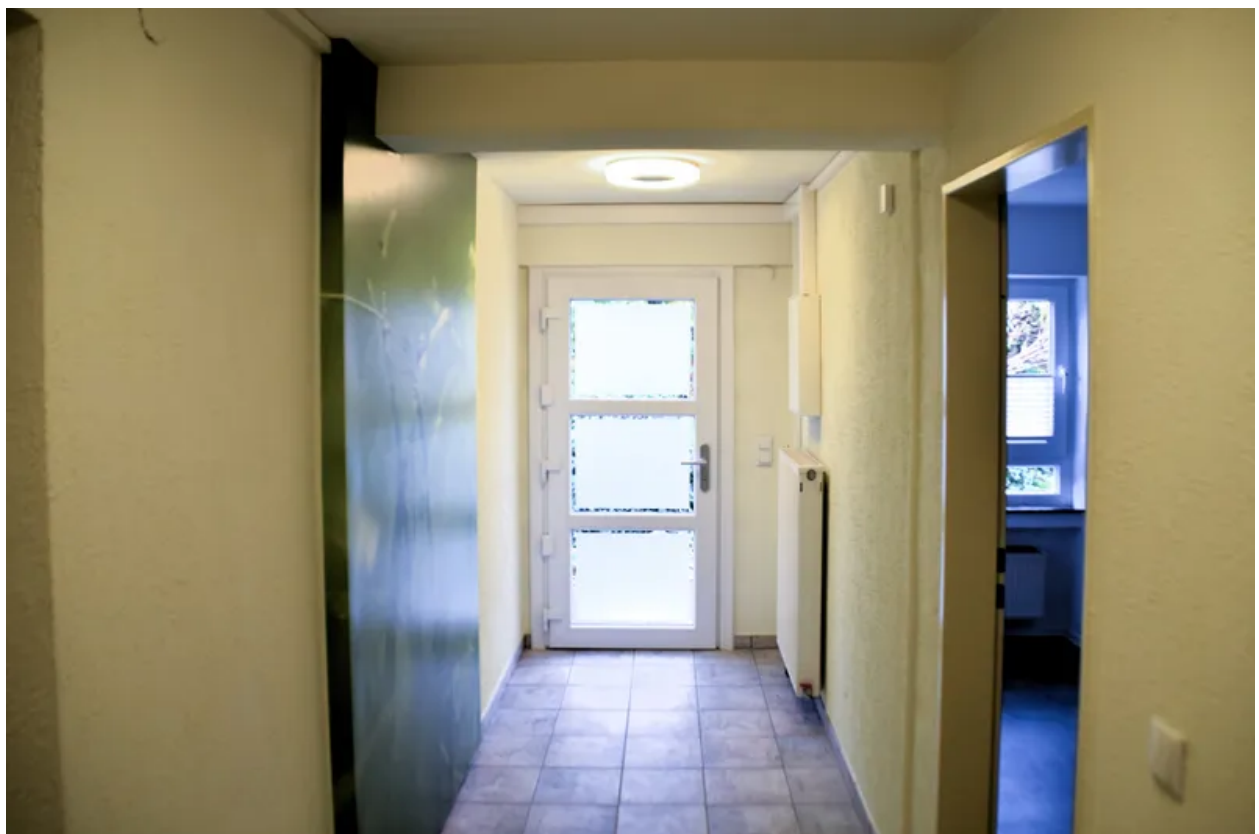
Raum 3



Raum 4



Flur



Flur





Flur



Bad/WC



## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

