



Helle und großzügige Büro- oder Praxisräume



in 87600 Kaufbeuren, Sedanstraße 8

Mietpreis:	2.550 Euro pro Monat zzgl. MwSt
Nebenkosten	660 Euro pro Monat zzgl. MwSt
Kaution:	7.650 Euro (entspricht 3 Netto Kaltmieten)
Verfügbar:	Sofort



Objekt:

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1989 in solider Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 2010). Zusätzlich sorgt eine Klimaanlage (Baujahr 2012, gemäß vorherigem Energieausweis) bei Bedarf für eine angenehme Kühlung.

Flächenangaben laut Eigentümer:

Erdgeschoss: ca. 175 m²

Obergeschoss: ca. 93 m²

Untergeschoss: ca. 75 m²

Ausstattung:

Die Ausstattung umfasst isolierverglaste Kunststofffenster sowie pflegeleichte und strapazierfähige Bodenbeläge aus Fliesen und hochwertigem Gewerbet Teppich.

Die zur Vermietung stehenden Flächen erstrecken sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das Untergeschoss des Gebäudes. Ein Aufzug im separaten Treppenhaus verbindet alle Etagen vom Keller bis zum 1. Stockwerk und gewährleistet einen komfortablen Zugang.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, gefliester Besprechungsraum, der ausreichend Platz für größere Meetings oder Besprechungen bietet. Eine moderne Glaswand trennt diesen Bereich von den angrenzenden Büroräumen. Die Raumaufteilung des Erdgeschosses wurde – mit Ausnahme der beiden hinteren Eckräume – überwiegend in Leichtbauweise ausgeführt und bietet dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss gelangen Sie zunächst in ein Empfangsbüro, von dem aus sowohl ein großzügiges Großraumbüro als auch ein weiterer Büroraum erreichbar sind.

Das Untergeschoss verfügt über einen Sozialraum mit Einbauküche, zwei separate WC-Anlagen sowie mehrere Abstell- und Lagerräume. Ein besonderes Highlight ist der ehemalige Tresorraum einer Bank, der vielseitig genutzt werden kann. Zusätzliche Lagerfläche bietet ein abschließbares, trockenes Kellerabteil. Zum Objekt gehören 3 Parkplätze am Haus.

Die Räume können nach Bedarf erweitert werden. Bei einer Mietvertragslaufzeit ab 5 Jahren kann das Erdgeschoss nach Ihren Wünschen umgebaut werden.

Lage:

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Gastronomiebetrieben ist in kürzester Zeit erreichbar. Ein Parkhaus in unmittelbarer Nähe sorgt zudem für bequeme Parkmöglichkeiten für Kunden, Besucher und Mitarbeiter. Kurzzeitparkplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung.

Erdgeschoss





Treppenaufgang



Obergeschoss



Treppenabgang



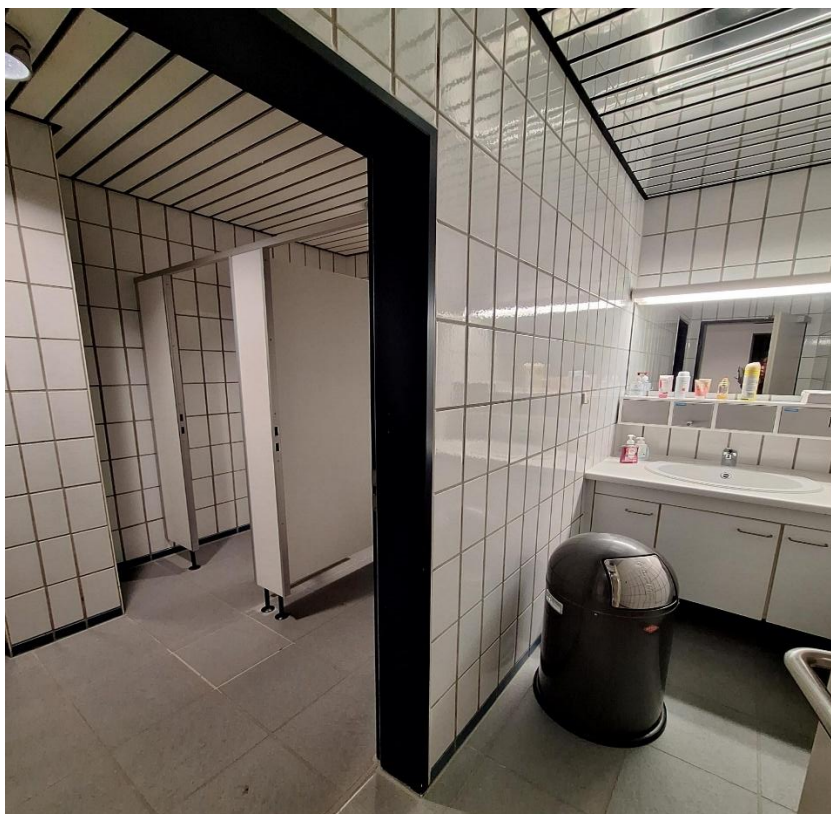
Küche

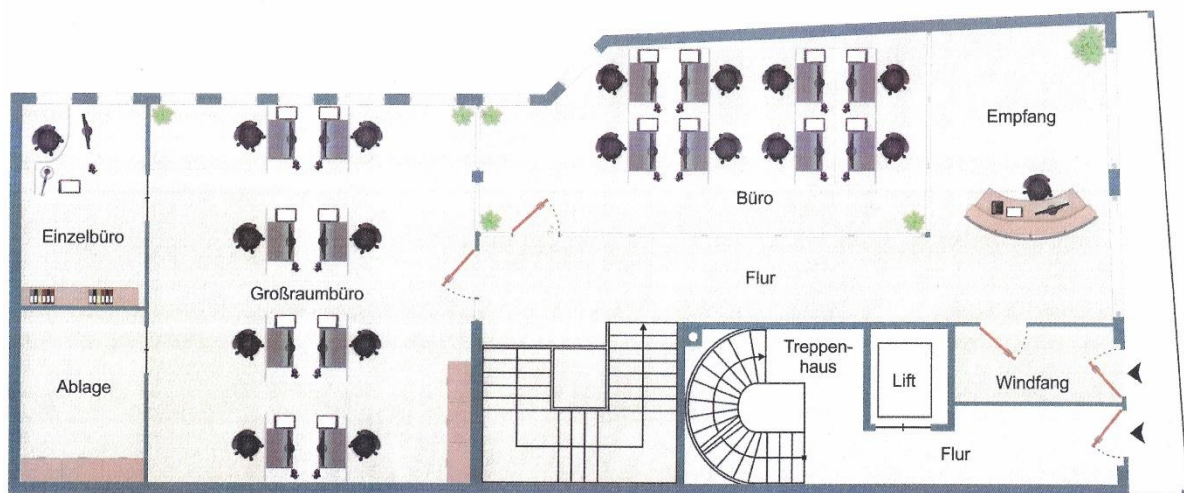


Tresorraum

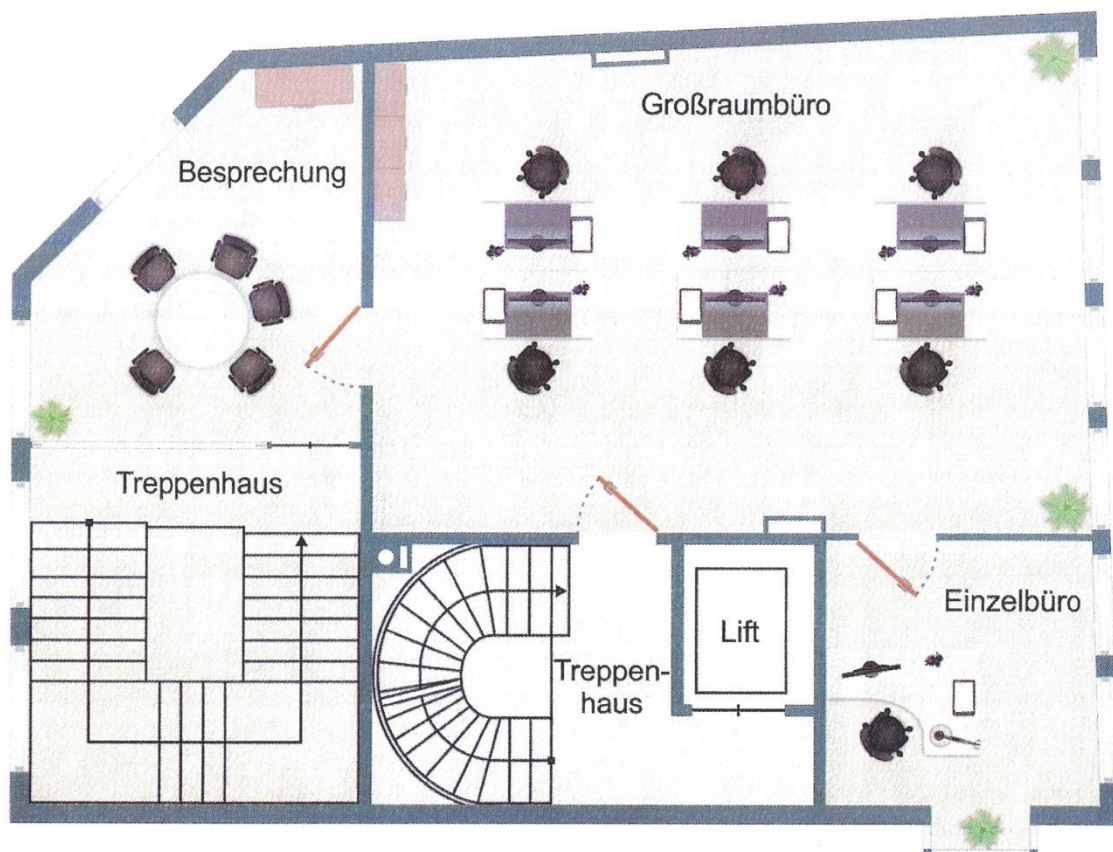


Damen WC

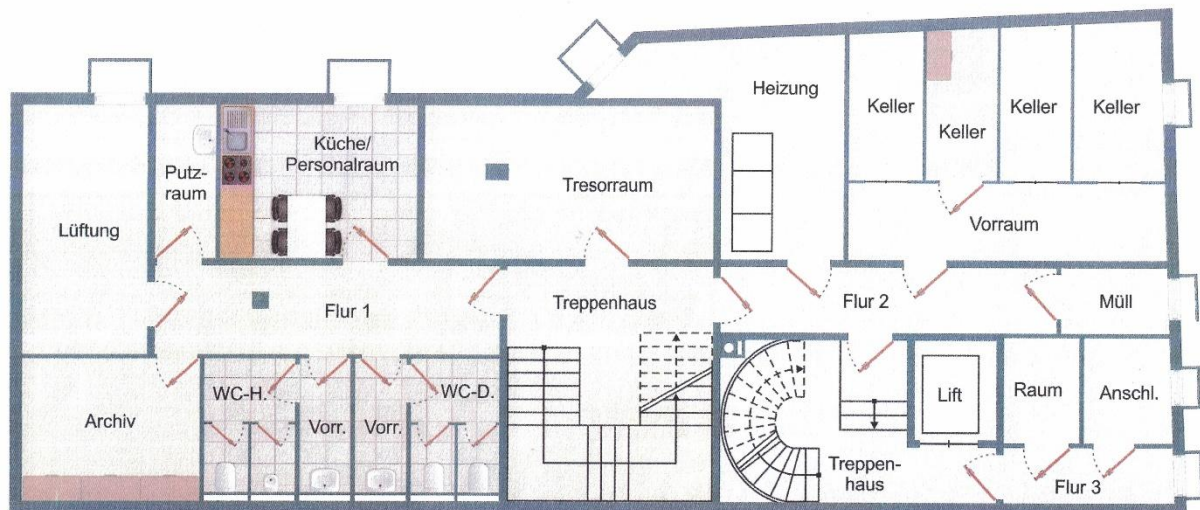




Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Energieausweis:

Verbrauchsausweis gültig bis 23.02.2036

Kennwert/Endenergieverbrauch Wärme: 70,1 kWh/(m²*a)

Kennwert Endenergieverbrauch Strom: 2,7 kWh/(m²*a)

Baujahr 1900 / Saniert 1989

Baujahr Anlagentechnik: 2010 (Klima 2012 lt. vorherigem Energieausweis)

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Der Energieausweis kann jederzeit eingesehen werden.

Die Bilder teilweise KI bearbeitet.

Kontakt

Wolfgang Klöck Objektmanagement

E-Mail: info@kloeck-objekte.de

Tel: +49 (0)8341 9950063

Fax: +49 (0)8341 9950065

Mobil: +49 (0)175 8888005

Web:[http: //www.kloeck-objekte.de](http://www.kloeck-objekte.de)

Provisionsfrei



Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Gültigkeit

Der Kunde anerkennt die Geltung der nachstehenden Bedingungen in der Anforderung des Nachweises und/oder mit der Inanspruchnahme von Vermittlungsleistungen und/oder mit der Verwendung des Angebotes. Die Verwendung des Angebotes ist insbesondere bei Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns und/oder dem Eigentümer gegeben.

§ 2 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 3 Angebote; Vorkenntnis

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers und/oder des Vermieters und/oder des Verwalters und/oder des Darlehengebers und/oder des Investors.

§ 4 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

§ 5 Eigentümer-/Objektanbieterangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Objektanbieter bzw. von einem vom Objektanbieter beauftragten Dritten, bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 6 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber verpflichtet sich, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung dieses vorgesehenen Interessenten durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde.

Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 7 Ausweispflicht

Der Makler ist gemäß Geldwäschegesetz verpflichtet, die Identität der Kunden festzustellen. Es wird vor Vertragsabschluss um Einsichtnahme in den Personalausweis und den Vermerk der Personaldaten gebeten.

§ 8 Provisionspflicht

An Provisionen sind für Nachweis und/oder Vermittlung bei Vertragsabschluss des beabsichtigten Hauptvertrages folgende Beträge zu leisten:

- **2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer für den privaten Vermieter und für den privaten Mieter;**
- **3 Nettomonatskaltmieten zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer für den gewerblichen Vermieter und für den gewerblichen Mieter;**

Die Provision ist mit dem wirksamen Zustandekommen des beabsichtigten Hauptvertrages infolge des Nachweises und/oder der Vermittlung fällig und zahlbar.

Ist ein Folgegeschäft provisionspflichtiger Inhalt des Maklervertrages, so fällt die Provision auch für das Folgegeschäft an. Sofern durch eine Option dem gewerblichen Mieter eine gesicherte Rechtsposition eingeräumt wird, gilt eine Provisionspflicht entsprechend dieser Geschäftsbedingungen als vereinbart.

§ 9 Aufwendungsersatz

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§ 10 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Der Makler haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

§ 11 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 12 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 13 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.