

# Exposé


---

Büro/Praxis in Gaggenau

## Ihr Geschäft inmitten der Stadt !



Objekt-Nr. 450895

Laut immobilien manager, Ausgabe 9/2014, ist die -Finanzgruppe „Deutschlands größter Makler für Wohnimmobilien“



LBS Immobilien GmbH · ein Tochterunternehmen der LBS Baden-Württemberg

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

## Büro/Praxis in Gaggenau

### ECKDATEN

Objektart	Büro/Praxis
Verwendungszweck	Gewerbe
Zustand	gepflegt
Derzeitige Nutzung	vermietet
Baujahr	ca. 1955
Modernisierung	2003
Bauart	Massivbau
Unterkellerung	voll unterkellert
Erschließung	voll erschlossen
Verfügbar ab	01.11.2014
Nutz-/Nebenfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Gesamtgewerbefläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Beratungsfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Geschosse	3,0
Etage	Erdgeschoss
Zimmer	3,0
Garten	Objekt mit Garten
Fenstertyp	Kunststoff/Isolierglas
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Dachpfannen/-ziegel
Hauptenergieträger	Gas
Heizung	Zentralheizung
Fußbodenbelag	Stein, Teppich
Garage	1
Nebenkosten	120,00 Euro/Monat
Kaution	1.900 EUR

<b>Kaltmiete</b>	<b>950,00 Euro/Monat</b>
<i>Mieterprovision</i>	<i>2,38 KM inkl. ges. MwSt.</i>

### AUSSTATTUNG

- Abstellraum
- Keller
- DV-Verkabelung
- Teeküche



## Büro/Praxis in Gaggenau

---

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses Ladengeschäft inmitten der Benzstadt GAGGENAU besticht nicht nur durch seine sehr gute LAGE, direkt gegenüber vom Einkaufscenter MAGNET entfernt, sondern auch durch die Möglichkeiten des Ausbaues des Geschäftes.

Derzeit befindet sich ein namhaftes OPTIK Geschäft in der zu vermietende Fläche.

Sprechen Sie mit uns mit uns und vereinbaren Ihren gewünschten Besichtigungstermin.

### AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die neue Gestaltung der Räume bleibt letztlich dem Mieter überlassen, so dass der jetzigen IST Zustand nicht zwingend zu übernehmen ist.

Die neue Planungen können individuell, und in Absprache mit der Vermieterseite, abgestimmt und umgesetzt werden.

### LAGEBESCHREIBUNG

An der Einkaufsstraße HAUPTSTRASSE gelegen und exakt gegenüber des bekannten Einkaufscenters "MAGNET"

Unweit des Bahnhofes und des Marktplatzes von Gaggenau

### SONSTIGE ANGABEN

Gerne kann man auch die/eine Garage dazu mieten, welche im Monat 50 EUR kosten würde.

Anmietung ab dem 01.02.2015 möglich !!!

## Büro/Praxis in Gaggenau

---





...und wenn Sie Geld benötigen,  
dann finanzieren Sie doch einfach mit der LBS

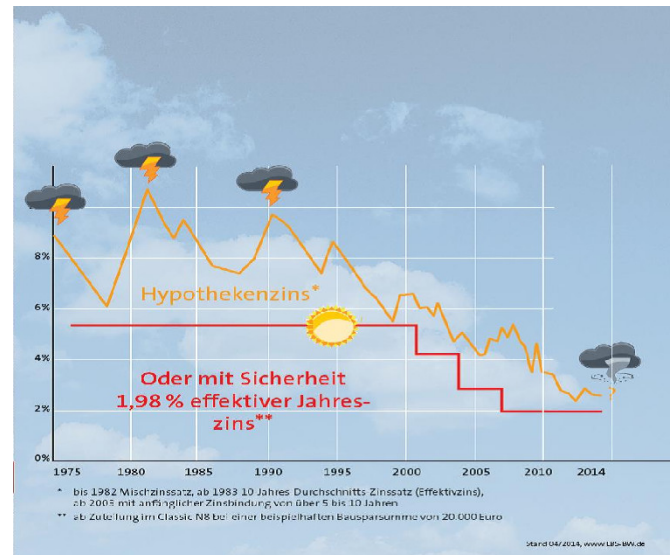
### Maßarbeit

Sie stecken voller Ideen und haben Ihre Wunschimmobilie schon vor Augen. Jetzt fehlt nur noch der passende Finanzierungsplan. Diesen Service bieten wir Ihnen – kostenlos, detailliert und maßgeschneidert. Denn Ihre Immobilienträume brauchen ein tragfähiges finanzielles Fundament. Profitieren Sie von der langjährigen Erfahrung der LBS – Der Landesbausparkasse Baden-Württemberg.

### Rechnen Sie mit uns

Sie planen langfristig und wollen wissen, womit Sie rechnen und auf wen Sie vertrauen können. Die LBS als kompetenter Finanzierungspartner bietet Ihnen eine große Palette an interessanten Finanzierungsformen – angefangen beim Bausparen, über die klassische Hypothekenfinanzierung bis hin zur Ausschöpfung zinsverbilligter Kredite von Bund (KfW) und Land (Landeskreditbank).

### Berg- und Talfahrt bei Marktzinsen Stabilität beim Bausparen



**Jetzt mit Wohn-Riester bis zu 50.000 Euro\*  
Finanzierungsersparnis sichern!**

### Ihre Vorteile

Mit der LBS finanzieren Sie Ihre Traumimmobilie günstig und individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

- Planbar und zinssicher – das LBS-Bauspardarlehen zu attraktiven Konditionen.
- Schneller ans Ziel mit LBS-Vorfinanzierungskredit und LBS-Zwischenkredit.
- Einfach und flexibel mit dem Kombi-Produkt von LBS und Sparkasse – dem concept2plus.
- Langfristig finanzieren – LBS Bausparen bietet Zinssicherheit auf Jahre hinaus.
- Sicherung der staatlichen Förderung: Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmer-Sparzulage, Wohn-Riester und Förderprogramme der L-Bank und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

### Wohn-Riester

Wie ein Turbo wirkt die staatliche Wohn-Riester-Förderung beim LBS-Bausparen – sowohl in der Spar- als auch in der Darlehensphase Ihres Bausparvertrages. Mit ihr bauen Sie schneller und leichter Eigenkapital auf und sie entlastet Sie bei Ihren Tilgungen.

\*Es gelten Fördervoraussetzungen. Beispiel: Ehepaar (27 und 23 Jahre), 1 Kind (1 Jahr), Bruttoeinkommen 55.000 € und 67.000 €.

## Büro/Praxis in Gaggenau



### IHR ANSPRECHPARTNER

Büro Baden-Baden

Bezirksleiter Immobilien  
Ralf Berger

Ralf.Berger@LBS-BW.de  
Ooser Bahnhofstr. 22  
76532 Baden-Baden  
Tel. 07221 276385  
Mobil 0172 7338399

### NOTIZEN

#### Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH

##### 1. Angebote

Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für den persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine Information an Dritte ist nur mit Zustimmung der Gesellschaft gestattet. Wenn im Falle unbefugter Weitergabe des Maklerangebots ein Kaufvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer zustande kommt, hat der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des eigenen Erwerbs hätte bezahlen müssen.

##### 2. Vertragsabschluss

Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags durch den Nachweis und /oder die Vermittlung der LBS Immobilien GmbH ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Die LBS Immobilien GmbH hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss.

##### 3. Provision

Die vom Auftraggeber im Erfolgsfall zu zahlende Provision beträgt 3,57 % einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Provision ist auch dann zu bezahlen, wenn ein wirtschaftlich

gleichartiges oder gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

##### 4. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass die Gesellschaft auch von der Gegenseite eine Maklerprovision verlangen kann.

##### 5. Haftung

Die in den Nachweisen, Beschreibungen und Exposés angegebenen Informationen beruhen auf den ungeprüften Auskünften Dritter. Evtl. Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die Gesellschaft daher nicht übernehmen. Sie haftet im Übrigen nur bei Vorsatz und bei grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist bezüglich Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen, nicht jedoch für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

##### 6. Gerichtsstand ist Karlsruhe