



**Braunfelser88: Außenfläche und großer Parkplatz gegenüber REWE!**

**Braunfelser Straße 88, 35578 Wetzlar**



**Kaltmiete**  
2.500,00 €



**Zimmer**  
5



**Etage**  
1



**Gesamtfläche**  
257 m<sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Gewerbe zur Miete

Immobilientyp: Büro

Baujahr: 1990

Kaution: 6.500,00 €

Kaltmiete: 2.500,00 €

Nebenkosten: 750,00 €

Warmmiete: 3.250,00 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 1,5 Kaltmieten zzgl. Ust.

Bezugsfrei ab: sofort

Gesamtfläche : 257,23 m<sup>2</sup>

Bürofläche : 257,23 m<sup>2</sup>

Teilbar ab: 100,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 1

Zimmer: 5

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 53

Fenster: Aluminium, Kunststoff

Objektzustand: nach Vereinbarung

Boden : Terrakotta

Preisinformation: Die angegebene netto Miete bezieht sich auf die Angebotsfläche. Diese kann auf ca. 100qm reduziert werden. Zur Kaltmiete und den Nebenkosten kommt noch die Ust. hinzu.

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 121.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Sie suchen moderne Räumlichkeiten für Ihre Praxis oder Ihr Büro - mit guter Sichtbarkeit, flexibler Gestaltung und perfekter Erreichbarkeit? Dann ist die Gewerbeinheit in der Braunfelser 88 genau das Richtige für Sie.

Die Fläche befindet sich in einem etablierten Gewerbeensemble und besteht aktuell aus zwei nebeneinanderliegenden Einheiten mit je ca. 100 m<sup>2</sup>. Diese können bei Bedarf zu einer großzügigen Einheit mit ca. 200 m<sup>2</sup> zusammengeführt werden - ideal für Praxismgemeinschaften, Kanzleien oder moderne Bürostrukturen mit offenen Bereichen und separaten Besprechungs- oder Behandlungsräumen.

Ein separater rückseitiger Zugang erleichtert den internen Ablauf, zum Beispiel für Mitarbeiter oder Lieferdienste.

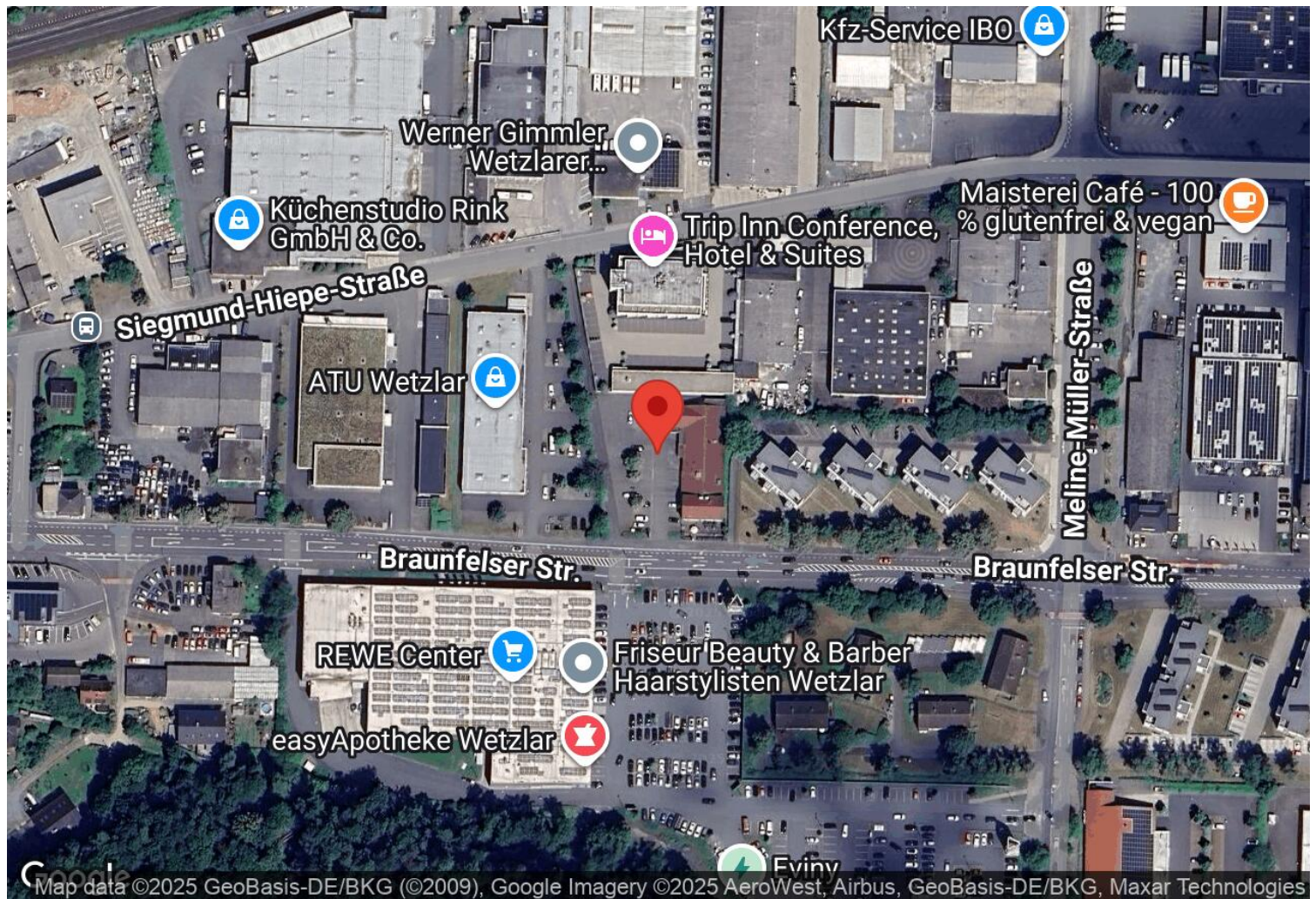
Mehrere Wasser- und Abwasseranschlüsse bieten Flexibilität bei der Raumaufteilung - sei es für Behandlungszimmer, Labore oder Teeküchen.

Die große Glasfront mit zwei separaten Eingängen schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglicht eine repräsentative Empfangs- oder Wartezone. Der großzügige, gepflegte Außenbereich vor dem Gebäude wertet den Standort zusätzlich auf.

Dank der beleuchteten Werbeanlage direkt an der Braunfelser Straße sowie der stark frequentierten Lage gegenüber der REWE-Zufahrt profitieren Sie von hoher Sichtbarkeit - ein Plus für jede Praxis oder jedes Büro mit Publikumsverkehr.

## OBJEKTDDETAILS

- Zwei kombinierbare Einheiten mit ca. 100 m<sup>2</sup> bzw. 200 m<sup>2</sup> Nettofläche - flexibel an Ihre Praxisbedürfnisse anpassbar
- Leichtbauwand zwischen den Einheiten - unkompliziert zu entfernen für großzügige Grundrisse
- Große Glasfront sorgt für helle, freundliche Behandlungs- und Wartebereiche
- Zwei separate Eingänge - ideal für Patientenströme oder getrennte Praxisbereiche
- Gepflasterte Außenfläche vor dem Objekt - angenehmes Ankommen für Ihre Patienten
- Separater Zugang auf der Rückseite - diskret nutzbar für Personal oder Lieferungen
- Separate Räume für Labor, Lager oder Personalbereich nutzbar
- Mehrere Wasser- und Abwasseranschlüsse für flexible Raumgestaltung
- Damen- und Herren-WCs sowie separates Personal-WC vorhanden
- Beleuchtete Werbeanlage direkt an der Braunfelser Straße - leicht sichtbar und auffindbar
- Parkplatzanlage mit 53 Stellplätzen direkt vor dem Objekt - kurze Wege für Patienten
- Etablierte Nachbarschaft mit ergänzenden Gewerben sorgt für Frequenz
- Direkt gegenüber REWE-Markt - hohe Sichtbarkeit und Laufkundschaft
- Glasfaseranschluss - zukunftsichere Infrastruktur für digitale Anwendungen



### Braunfelser Straße 88, 35578 Wetzlar

Büro- oder Praxisfläche - Mikrolage & Umfeld:  
Das Gewerbeensemble „Braunfelser88“ bietet mit seiner etablierten Nachbarschaft - bestehend aus Pizzeria, Sonnenstudio, Bistro und Spielothek - eine gute Kundenfrequenz und hohe Sichtbarkeit. Direkt gegenüber befindet sich der große REWE-Markt, der zusätzliche Laufkundschaft generiert und eine hervorragende Orientierung für Patienten bietet.

Die Braunfelser Straße (L 3451) ist eine stark frequentierte Hauptachse im Westen Wetzlars. Sie bildet den Übergang von Wohnbebauung im Süden hin zu großflächigen Gewerbestandorten im Norden und zählt heute zu den drei wichtigsten Einzelhandelslagen der Stadt.

Dank des REWE-Marktes gegenüber kommt es regelmäßig zu verlangsamttem Fahrverkehr, wodurch Ihre Praxisfläche von beiden Fahrtrichtungen aus besonders gut wahrgenommen wird.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Buslinien des Nahverkehrs, fußläufige Zugänge sowie zahlreiche Parkplätze vor dem Objekt machen den Standort für Patienten und Mitarbeiter gleichermaßen attraktiv.

## SONSTIGES

Der angebotene Mietpreis ist bewusst attraktiv gestaltet. Die Eigentümer möchten damit nicht nur jungen Konzepten und Start-Ups die Möglichkeit geben, Fuß zu fassen, sondern auch den Umstand berücksichtigen, dass mit der Eröffnung eines neuen Unternehmensstandortes zusätzliche Investitionen und Vorbereitungen verbunden sind.

Mit diesem Entgegenkommen möchten die Eigentümer ein Stück weit unterstützen und zur erfolgreichen Umsetzung Ihres Vorhabens beitragen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien  
Berlin, Brandenburg und in Wetzlar

### Platz für Ihre Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

Braunfelser88: Außenfläche und großer Parkplatz gegenüber REWE!

Grundriss Praxi Büro



## Braunfelser88: Außenfläche und großer Parkplatz gegenüber REWE!

### Grundriss Gebäude



Exposéplan, nicht maßstäblich

# IHR ANSPRECHPARTNER



## Herr Tim Grebe

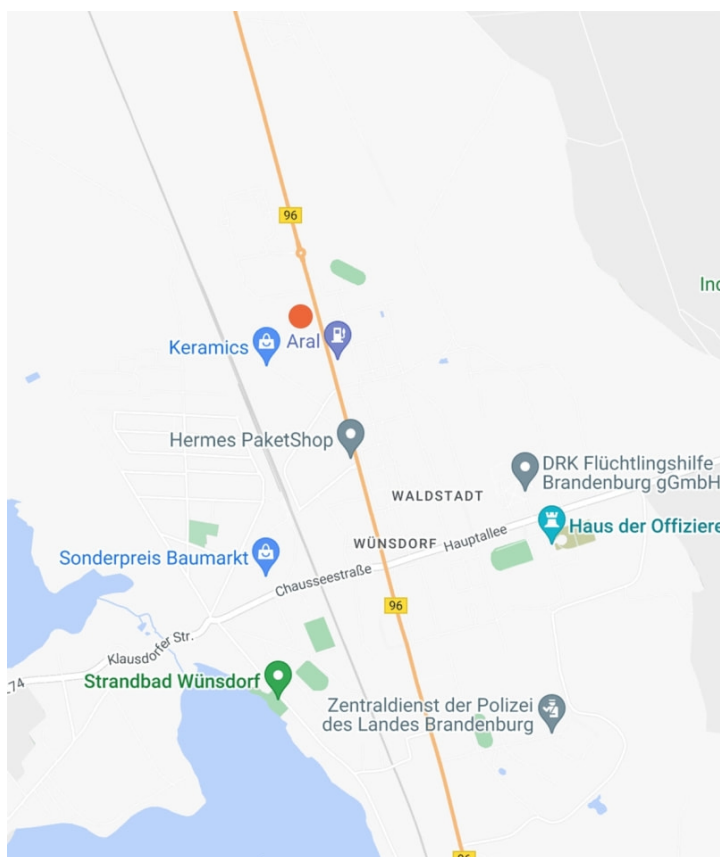
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

### GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017