

# AUSGEZEICHNETE IMMOBILIE FÜR GEWERBLICHE ODER WOHNWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IN ITZIMNA

Yucatán | Mérida | Itzimna



YUCATAN PROPERTY SCOUTS



zu verkaufen | 14,500,000 MXN

## Objektbeschreibung

Objektnummer | YPS-02-0120

Mit ihrer ausgezeichneten Lage an der Kreuzung zweier populärer Straßen in der Colonia Itzimná, nahe Centro, bietet diese gepflegte Immobilie eine ideale Präsentationsfläche für potenzielle Kunden und empfiehlt sich damit für eine gewerbliche Nutzung. Das 1,489 m<sup>2</sup> (16,023 ft<sup>2</sup>) große Grundstück des Objekts ist von zwei Seiten zugänglich und bietet neben ausreichend Gestaltungsspielraum für neue Ideen fünf überdachte Parkplätze und zehn freie Stellplätze.

Das aktuelle Layout der Räumlichkeiten ist auf die Nutzung der Immobilie als Bürogebäude, sowohl als Einzelkanzlei wie auch als Shared Office oder Coworking Space, optimiert. Insgesamt finden sich acht Einzelbüros, ein Konferenzraum mit eigenem Foyer, ein geräumiger Empfangsbereich sowie eine ausreichende Anzahl an Sanitärräumen. Zentrales Element des Gebäudes ist die weitläufige, helle Bogenveranda mit schmuckem Innengarten. Von hier aus können alle Räume trockenen Fußes erreicht werden.

Gemeinsam mit der angrenzenden großen Terrasse formt die Veranda einen angenehm hellen, luftigen Sozialbereich wo Mitarbeiter wie Kunden in entspannter Atmosphäre zusammenfinden. Das Areal bietet ausreichend Raum für Stühle und Tische und eröffnet damit die Möglichkeit zur Einrichtung eines gemütlichen Kaffees oder schicken Restaurants. Je nach Konzept erweitern die einzelnen Büros dabei den Bewirtungsbereich für Gäste oder sie dienen als eigenständige Boutiquen dem Verkauf von Waren und Dienstleistungen.

Mit der guten Abschirmung zur Hauptstraße Avenida Aleman, seiner überdurchschnittlichen Grundstücksgröße und dem großen umlaufenden Garten, punktet dieses Anwesen zudem auch als Wohnimmobilie. Mit nur wenigen, gezielten Anpassungen transformieren sie diese Immobilie in ein geräumiges, außergewöhnliches Zuhause mit kolonialem Charme.

Yucatan Property Scouts | René Jeremias

Phone: +49 (30) 6293 8046 | E-Mail: rene.jeremias@yps.mx  
Facebook: @YPS.Realtor | Internet: www.yps.mx

## Facts

### HIGHLIGHTS

- IDEALE LAGE AN ZWEI STRASSEN MIT PUBLIKUMSVERKEHR
- VORTEILHAFTE RAUMAUFTEILUNG
- GROSSES GRUNDSTÜCK
- GARTEN MIT TERRASSE PALMEN UND BÄUMEN

### HARD FACTS

- *Baujahr* | 1966
- *Letzte vollst. Restaurierung* | 2001
- *Ausrichtung* | --
- *Grundstueck* | 1,489 m<sup>2</sup> (16,023 ft<sup>2</sup>)
- *Breite x Laenge* | 37 m x 40 m
- *Gesamtflaeche* | 609 m<sup>2</sup> (6,553 ft<sup>2</sup>)

### HAUS UND GRUNDSTÜCK

- Lobby / Foyer
- 8 Büros
- Konferenzraum mit Foyer
- 2 Badezimmer
- 1 WC
- Küche
- Abstellraum
- Innengarten mit Bogenveranda
- Große Terrasse
- Umlaufender Garten mit unterschiedlichen, ausgewachsenen Bäumen
- 5 überdachte Parkplätze
- 10 weitere Parkplätze

### ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Deckenventilatoren
- Fliesenboden in allen Bereichen
- Komplett umlaufende Begrenzungsmauer
- Zugang zum Anwesen über Front- und Rückseite
- High-Speed Internet via Glasfaserleitung möglich
- Stadtwasser
- Bio-Klärgrube
- Gas via Zylinder

## Standort

### ITZIMNA

Die Colonia Itzimná grenzt unmittelbar an das historische Zentrum Méridas und gehört zu den schönsten und begehrtesten Nachbarschaften der Stadt. Noch während der Kolonialzeit war Itzimná, dessen Name sich wahrscheinlich vom Schöpfergott der Maya Itzamná ableitet, ein kleines Dorf am Rande der Stadt. Später ein Teil von Santa Ana ist es heute ein eigenständiges Viertel. Zentraler Punkt der Colonia ist der kleine Park mit der roten Kolonialkirche. Im Stadtbild Itzimnás finden sich neben den typischen Stadthäusern der Region ebenso alte Herrenhäuser im neoklassischen Stil wie auch moderne, kontemporäre Gebäude.

Die Bewohner Itzimnás schätzen vor allem die ruhige Atmosphäre der Nachbarschaft, die Nähe zum Parque Aleman mit seinen Sportmöglichkeiten sowie zum Paseo de Montejo mit dem Monumento a la Patria. Mit Wayan'e befindet sich auch eines der beliebtesten Street Food Restaurants der Stadt in der Nachbarschaft. Ebenfalls direkt im Viertel oder unmittelbar angrenzend finden sich die renommierte Schule Modelo und das Colegio Montejo A.C. Anwohner mit Visa finden die Immigrationsbehörde direkt um die Ecke und mit dem Kaufhaus Gran Chapur Norte bietet Itzimná auch eine großartige Einkaufsgelegenheit.

### ENTFERNUNGEN VON DER IMMOBILIE

- Parque de Itzimná | 0.35 km (0.22 mi)
- Parque Alemán | 0.55 km (0.34 mi)
- Paseo de Montejo – Monumento Justo Sierra | 1.4 km (0.9 mi)
- ADO Terminal Alternativa Paseo 60 | 1.8 km (1.12 mi)
- Parque Santa Ana | 2.6 km (1.62 mi)
- Mérida Internationaler Flughafen | 11.4 km (7.08 mi)

### MÉRIDA

Mérida ist sowohl die Hauptstadt des Bundesstaates Yucatan als auch der Verwaltungssitz der Gemeinde Mérida. Die bewegende Geschichte der Stadt reicht weit bis in Zeit der einstigen Hochkultur der Maya zurück. Ihren Namen erhielt die Stadt 1542 von dem spanischen Konquistador Francisco de Montejo dem zu Ehren Méridas Hauptboulevard Paseo de Montejo benannt wurde. Zahlreiche, prächtige Kolonialbauten im historischen Stadtkern zeugen noch heute vom einstigen Reichtum der Stadt und verleihen ihr ein einzigartiges Flair. Touristisch gilt Mérida als Tor zur Welt der Maya. Von hier starten jedes Jahr abertausenden Besucher zu Erkundungstouren der weltberühmten Maya Stätten wie Chichen Itzá und Uxmal.



YUCATAN PROPERTY SCOUTS

Aus der Sicht ihrer Bewohner ist Mérida vor allem eine moderne Stadt mit sehr hoher Lebensqualität. Die Stadt gehört, wie der gesamte Bundesstaat Yucatan, zu den sichersten Regionen Mexikos und erfreut sich nicht zuletzt deswegen bei nordamerikanischen Expats großer Beliebtheit, die Mérida als ihr bevorzugtes Domizil wählen. Zur großen Beliebtheit trägt auch das beste Krankenhausnetz Mexikos bei. Durch die ärztliche Zusammenarbeit mit Städten wie Houston wurde hier ein exzellentes System der Gesundheitsfürsorge geschaffen. Dabei übertrifft so manche Privatklinik den Standard führender Industrienationen. Darüber hinaus ist natürlich ist auch das allseits gute Wetter ein entscheidender Faktor für das Wohlbefinden der Bewohner der Stadt.

Genießen auch sie den komfortablen Lebensstil der prosperierenden Hauptstadt Yukatans mit ihrer geschichtsträchtigen Vergangenheit. Besuchen Sie das beeindruckende historische Zentrum, speisen Sie in guten Restaurants, schlendern Sie über Méridas berühmten Boulevard Paseo de Montejo, entdecken Sie die zahlreichen Museen, Theater und Kinos, und tauchen Sie tief in die Kultur der Maya ein. Auch einer ausgedehnten Shoppingtour steht nichts im Wege. Die modernen Einkaufszentren im Nordern der Stadt wie La Isla Cabo Norte oder Galerías Mérida heißen sie herzlich willkommen. Darüber hinaus haben hier viele große nordamerikanische Handelsketten wie Costco, Wal-Mart oder Home Depot, mindestens einen Store in der Stadt.

## STANDORT DER IMMOBILIE



Yucatan Property Scouts | René Jeremias

Phone: +49 (30) 6293 8046 | E-Mail: rene.jeremias@yps.mx  
Facebook: @YPS.Realtor | Internet: www.yps.mx

## Foto Galerie

Weitere Bilder sind auf Anfrage verfügbar.



YUCATAN PROPERTY SCOUTS



Yucatan Property Scouts | René Jeremias

Phone: +49 (30) 6293 8046 | E-Mail: [rene.jeremias@yps.mx](mailto:rene.jeremias@yps.mx)

Facebook: [@YPS.Realtor](https://www.facebook.com/YPS.Realtor) | Internet: [www.yps.mx](http://www.yps.mx)