



## Unit 1-2 Cain Valley Trading Estate

Llanfyllin, SY22 5DD

### Industrial Unit & Office in Well Established Commercial Location

**729 to 1,493 sq ft**  
(67.73 to 138.70 sq m)

- Good mix of office and industrial space
- Welfare Facilities
- Established Commercial Area
- Roller Shutter and Pedestrian Access Provisions
- Parking Provisions

# Unit 1-2 Cain Valley Trading Estate, Llanfyllin, SY22 5DD

## Summary

<b>Available Size</b>	729 to 1,493 sq ft
<b>Rent</b>	£10,000 per annum
<b>Rates Payable</b>	£2,414 per annum
<b>Rateable Value</b>	£4,250
<b>VAT</b>	Applicable
<b>Legal Fees</b>	Each party to bear their own costs
<b>Estate Charge</b>	£700 per annum The maintenance rent will cover maintenance of the external fabric of the building and wider estate upkeep.
<b>EPC Rating</b>	Property graded as C-D

## Description

The property comprises two units which have been fit out internally to provide a blend of workshop and office space.

The property is accessed via a roller shutter & pedestrian access door.

The workshop has an eaves of 2.5 metres rising to an apex of 4.28 metres.

## Location

Llanfyllin is a market town in Montgomeryshire, Powys, Wales. The town lies in the valley of the River Cain near the Berwyn Mountains in Montgomeryshire, 14 miles southwest of Oswestry and 15 miles from Montgomery

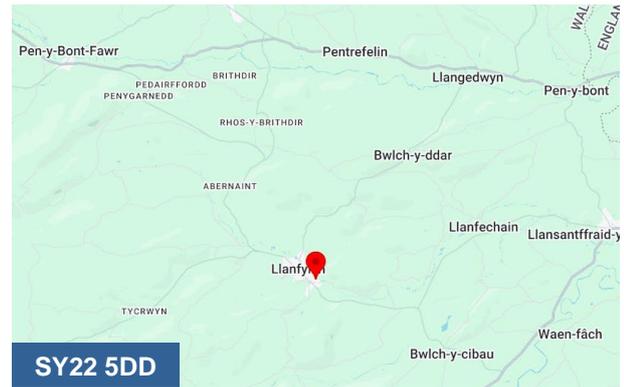
## Accommodation

The accommodation comprises the following areas:

Name	sq ft	sq m	Availability
Unit - 1	764	70.98	Available
Unit - 2	729	67.73	Available
<b>Total</b>	<b>1,493</b>	<b>138.71</b>	

## Terms

The property is available via a new lease on internal repairing and insuring terms, tenant to maintain external windows and doors.



## Viewing & Further Information



**Max Wood**

02920346336

max.wood@coark.com



**Tal Williams**

02920 346 304

tal.williams@coark.com



## Uned 1-2 Ystad Ddiwydiannol Dyffryn Cain Llanfyllin, SY22 5DD

### Uned Ddiwydiannol a Swyddfa mewn Lleoliad Masnachol Sefydledig

729 i 1,493 troedfedd sgwâr  
(67.73 i 138.70 metr sgwâr)

- Cymysgedd da o ofod swyddfa a diwydiannol
- Cyfleusterau lles
- Ardal Fasnachol Sefydledig
- Caeadau Rholio a Darpariaethau Mynediad i Gerddwyr
- Darpariaeth parcio

# Uned 1-2 Ystad Ddiwydiannol Dyffryn Cain, Llanfyllin, SY22 5DD

## Crynodeb

Maint sydd ar Gael	729 i 1,493 troedfedd sgwâr
Rhent	£10,000 y flwyddyn
Cyfraddau Taladwy	£2,414 y flwyddyn
Gwerth Adrethol	£4,250
Treth ar Werth (TAW)	Cymwysadwy
Costau Cyfreithiol	Pob parti i ysgwyddo eu costau eu hunain
Tâl Ystadau	£700 Bydd y rhent cynnal a chadw yn cwmpasu cynnal a chadw ffabrig allanol yr adeilad a gweithgareddau cynnal a chadw ehangach yr ystad.
EPC	C-D

## Disgrifiad

Mae'r eiddo yn cynnwys dwy uned sydd wedi'u gosod y tu mewn er mwyn darparu cymysgedd o ofod gweithdy a swyddfa.

Mae mynediad i'r eiddo trwy gaead rholio a drws mynediad i gerddwyr.

Mae gan y gweithdy fargod 2.5 metr sy'n codi i 4.28 metr.

## Lleoliad

Mae Llanfyllin yn dref farchnad yn Sir Drefaldwyn, Powys. Saif y dref ym masn afon Cain ger Mynyddoedd y Berwyn yn Sir Drefaldwyn, 14 milltir i'r de-orllewin o Groesoswallt, a 15 milltir o Drefaldwyn.

## Llety

Mae'r llety yn cynnwys y manau canlynol:

Enw	Troedfeddi Sgwâr	Metrau Sgwâr	Argaeledd
Uned - 1	764	70.98	Ar gael
Uned - 2	729	67.73	Ar gael
<b>Cyfanswm</b>	<b>970</b>	<b>90.11</b>	

## Telerau

Mae'r eiddo ar gael trwy brydles atgyweirio ac yswirio mewnol, telerau i'w cytuno. Cyfrifoldeb y tenant yw cynnal a chadw'r ffenestri a'r drysau allanol.



## Ymweliadau a Mwy o Wybodaeth



### Max Wood

029 2034 6336  
max.wood@coark.com



### Tal Williams

029 2034 6381  
tal.william@coark.com