

# Exposé

## Bürofläche in Penzberg

**\*Penzberg\* - Hochwertige und attraktive Praxis- /  
Office- Gewerberäume in bester Zentrumslage**



Objekt-Nr. OM-195530

### Bürofläche

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hausverwaltung & Immobilienvermittlung Bachus  
Telefon: 0163 7603831

Bahnhofstraße 21  
82377 Penzberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900
Etagen	3
Energieträger	Öl
Nebenkosten	145 €
Heizkosten	145 €
Summe Nebenkosten	290 €
Mietsicherheit	3.500 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	renoviert
Etage	Erdgeschoss
Büro-/Praxisfläche	145,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	145,00 m <sup>2</sup>
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hellen, hochwertigen und vollständig renovierten Räume befinden sich im Erdgeschoss eines historischen Geschäftshauses direkt im Stadtzentrum von Penzberg und sind mit schönen Materialien und moderner Technik ausgestattet. Durch die attraktive Lage des Hauses mitten im Stadtzentrum von Penzberg befinden sich bereits einige erfolgreiche und attraktive Gewerbeeinheiten wie Optiker, Augenarzt, Versicherungsagentur und eine private Arbeitsagentur im Haus.

Sämtliche Einrichtungen der Stadt sowie alle öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Ihnen bietet sich die Möglichkeit eine Garage (60,00 Euro/ monatlich) oder / und einen Stellplatz (50,00 Euro / monatlich) anzumieten.

## Ausstattung

Als erfolgreiche Unternehmensplattform stehen zur Verfügung:

- Repräsentativer Empfangsbereich
- 4 großzügige Räume (durch Raumteilung in 8 Räume teilbar)
- 2 WCs (mit Platz für z.B. Wickeltisch)
- Küche / Gemeinschaftsraum (mit Waschmaschinenanschluss)
- 2 Zugänge zum Mietobjekt
- Datenleitungen in jedem Raum für ein modernes Geschäftsnetzwerk
- Sämtliche Räume sind mit hochwertigem und robusten Design-Vinylboden ausgestattet
- Kellerabteil (ca. 12 qm<sup>2</sup>)
- Garage (optional)
- Stellplatz (optional)
- Werbewirksames Schaufenster außen zur Bahnhofstraße (optional für 80,00 Euro / monatlich)

Alle Räume sind in gehobener Ausstattung sowie mit hochwertigen Bodenbelägen und modernster Technik renoviert und energetisch saniert.

Bedingt durch den repräsentativ - historischen Baustil bestechen die Gewerberäume mit äußerst großzügigen Raumhöhen.

Jeder Raum verfügt über mehrere Datenleitungen zur Einrichtung individueller Technik.

In der Konzipierung der Räume ist ein separater Serverraum vorgesehen, welcher optional von einem der Räume abgetrennt werden kann.

Die Räumlichkeiten eignen sich hervorragend für eine Arzt-, Physiotherapie, Massagepraxis, eine Kanzlei, ein Unternehmen im IT/ Softwarebereich etc.

Alle Türen haben die Schallschutzklasse 3.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin vor Ort, oder Fragen zum Objekt zur Verfügung!

Senden Sie uns Ihre Anfrage an [info@hausverwaltung-bachus.de](mailto:info@hausverwaltung-bachus.de) oder rufen Sie uns unter +49(0) 163 7603831 an.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer der besten zentralen Lagen Penzbergs. Diese weist einen sehr guten Branchenmix in unmittelbarer Nähe des Mietobjektes auf. Die Infrastruktur des Stadtkerns begünstigt eine hohe Passantenfrequenz.

Das im Voralpenland Oberbayern liegende Penzberg befindet sich circa 50 km südlich von München und ist ideal durch die Autobahn A95 angebunden.

Die durchschnittliche Reisezeit mit dem Zug von München Hauptbahnhof nach Penzberg beträgt 51 Minuten bei etwa 28 Verbindungen täglich.

Sämtliche Verkehrsmittel sind fußläufig innerhalb von 5 Minuten erreichbar.

Diverse mittelständische Betriebe verschiedenster Sparten und ein weltweit agierendes Zentrum für Biotechnologie mit derzeit ca. 5.800 Mitarbeitenden sorgen für einen sehr aufstrebenden und dynamischen Standort in der Region Pfaffenwinkel.

Kindergärten, Kindertagesstätten sowie Schulen (von Grundschule bis Gymnasium) sind vor Ort. Ein Krankenhaus, zahlreiche Arztpraxen, Apotheken sowie ein vielfältiges Angebot an Geschäften ermöglichen eine bestmögliche Versorgung. Ein großes Angebot an Sportanlagen, Vereinen und Seen in unmittelbarer Nähe ergänzen das Freizeitangebot.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	75,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	117,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Empfang

# Exposé - Galerie



Flur\_01



Flur\_zweiter Eingang



Büro\_01\_01

# Exposé - Galerie



Büro\_01\_02



Büro\_02\_01



Büro\_02\_02

# Exposé - Galerie



Büro\_03\_01



Büro\_03\_02



Büro\_04\_0

# Exposé - Galerie



Büro\_04\_01



Büro\_04\_02

# Exposé - Galerie



Büro\_04\_03



Büro\_05\_01

# Exposé - Galerie



Büro\_05\_02



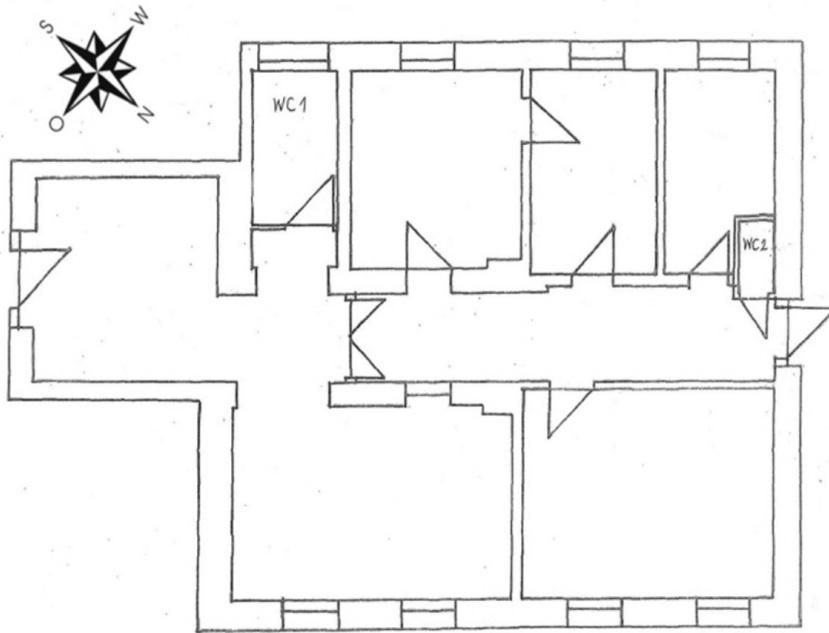
Bad\_01

# Exposé - Galerie



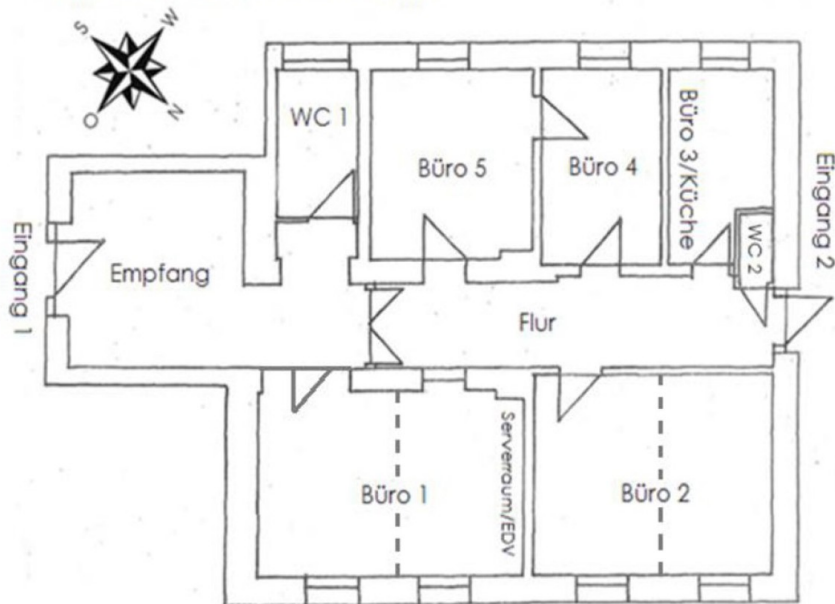
WC\_02

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

## Bahnhofstraße 21 - Erdgeschoss Mitte



Grundriss qm