

# Exposé

## Praxis in Adelsdorf

### Büro/Praxis im Gewerbegebiet Adelsdorf



Objekt-Nr. OM-371957

#### Praxis

Vermietung: **980 € + NK**

91325 Adelsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Solar	Büro-/Praxisfläche	111,35 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	185 €	Gesamtfläche	111,35 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.900 €	Stellplätze	7
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Büroräume / Praxis in attraktiver Lage

Im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes stehen repräsentative Räumlichkeiten mit insgesamt 111,35 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Einheit überzeugt durch ihre vielseitige Raumaufteilung und eignet sich ideal für Büro- oder Praxisnutzung.

Der Zugang erfolgt über den Haupteingang mit einer vierstufigen Treppe; ein barrierefreier Zugang kann bei Bedarf nachträglich angebaut werden. Fünf Stellplätze direkt vor dem Eingang bieten komfortables Parken für Mitarbeitende und Besucher.

Die Fläche gliedert sich in fünf helle, gut geschnittene Räume sowie zwei separate Toilettenräume:

- Rechter Bereich: ein Zimmer (12 m<sup>2</sup>), ein größeres Zimmer (18 m<sup>2</sup>) sowie eine Küche / Aufenthaltsraum (12,7 m<sup>2</sup>).
- Linker Bereich: ein großzügiger Raum (32,7 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zu einem weiteren Zimmer (20,9 m<sup>2</sup>).

Die Räume sind flexibel nutzbar und bieten ein angenehmes Arbeitsumfeld – ideal für Selbstständige, Therapeut:innen oder kleine Teams, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentrale Lage legen.

## Ausstattung

Die Büroräume überzeugen durch eine moderne, gepflegte und funktionale Ausstattung, die ein angenehmes Arbeitsumfeld schafft.

Der Eingangs- und Flurbereich ist gefliest, während die Büroräume mit hochwertigem dunkelgrauen Teppichboden ausgestattet sind. Zwei der Räume verfügen über hellen Laminatboden in Eiche-Optik, was für eine freundliche, moderne Atmosphäre sorgt.

Die Deckenbeleuchtung ist speziell für Büroräume ausgelegt und bietet in allen Räumen eine angenehme, gleichmäßige Ausleuchtung. Zahlreiche Fensterflächen sorgen zusätzlich für helle, lichtdurchflutete Räume.

Alle Räume sind frisch in Weiß gestrichen und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine Küche steht als Aufenthalts- oder Pausenraum zur Verfügung.

In einem der Räume befindet sich zudem ein großer Akten-Tresor (ca. 1,8 m hoch, 90 cm breit, 90 cm tief), der bei Bedarf mitgenutzt werden kann. Der Tresor eignet sich hervorragend zur sicheren Aufbewahrung von Aktenordnern, Dokumenten oder Wertsachen.

Die Räumlichkeiten sind bezugsfertig und bieten ideale Bedingungen für Unternehmen, Kanzleien oder Praxen, die Wert auf Sicherheit, Komfort und ein repräsentatives Umfeld legen.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Monatliche Miete 980 €

Nebenkostenpauschale 185 €

Parkplätze 25 €/Monat pro Parkplatz

Alle Preisangaben sind Netto

## **Lage**

Das Gebäude steht im Gewerbegebiet Adelsdorf nahe der Autobahn A3 und ist daher sehr gut zu erreichen.

Die Räumlichkeiten befinden sich im Gewerbegebiet von 91325 Adelsdorf, einer attraktiven und gut erreichbaren Lage zwischen Erlangen und Höchstadt a. d. Aisch.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, eine Tankstelle, ein Fitnessstudio sowie verschiedene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Auch gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Anschlussstelle zur A3 (Nürnberg–Würzburg) liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Zudem ist Adelsdorf gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus guter Erreichbarkeit, Infrastruktur und einem angenehmen Arbeitsumfeld.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	110,58 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	121,64 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche 12,7qm



Küche

# Exposé - Galerie



Büro/Praxisraum 12qm



Büro/Praxisraum 18qm



Büro/Praxisraum 32,7qm

# Exposé - Galerie



Büro/Praxisraum 20,9qm

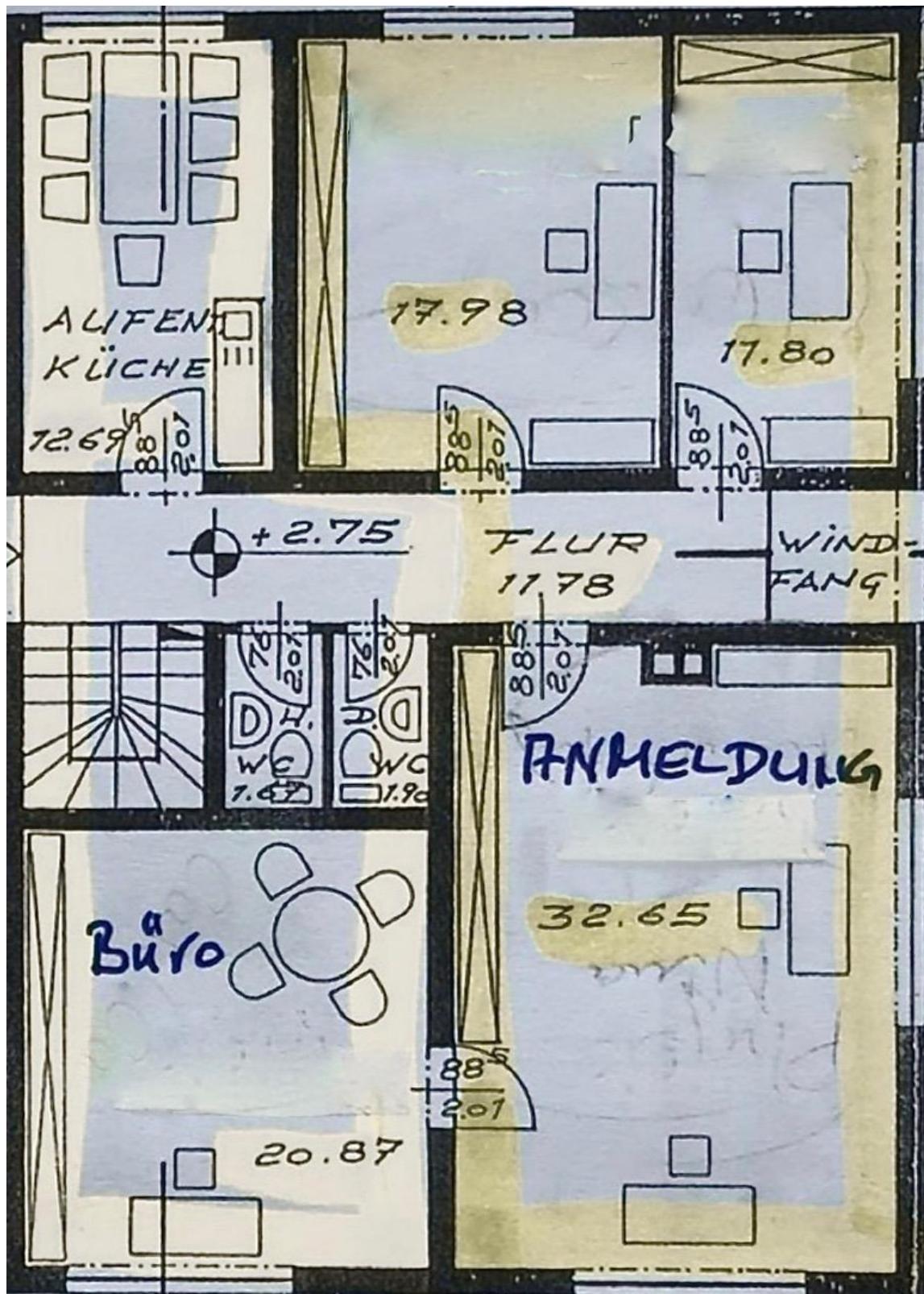


Toilette 1



Toilette 2

# Exposé - Grundrisse



Büro/Praxis