

Exposé

Praxis in Egloffstein

300 qm exklusive EG, Büros/Praxisräume



Objekt-Nr. OM-383759

Praxis

Vermietung: **3.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Saeed Zargar Talebi

Badstr. 131
91349 Egloffstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Holz	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	350 €	Büro-/Praxisfläche	304,00 m ²
Heizkosten	250 €	Gesamtfläche	304,00 m ²
Summe Nebenkosten	600 €	Stellplätze	8
Mietsicherheit	12.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und repräsentative Büro- bzw. Praxisräume mit 6 Zimmern befindet sich im EG eines komplett sanierten Gebäudes in bester Lage in Egloffstein. Vermietet werden die Räume ausschließlich für Gewerbebetriebe ohne Produktion/Lager etc. also ausschließlich als Büro bzw. Praxis. Miete und NK zzgl. 19% MwSt.

Ausstattung

Konferenzraum

Das Konferenzraum mit ca. 60 qm ist mit einer Dolby Surround Heimkino-Anlage ausgestattet. Eine in der Decke eingebaute Klimaanlage sorgt im Sommer bei Bedarf für die richtige Temperatur. Die über 2 Meter hohen Fenster bieten einen tollen Blick auf die Dorfkulisse und auf die imposante Egloffsteiner Burg. Elektrische Raffstores sorgen für Privatsphäre. Mit direkter und indirekter Beleuchtung sorgen Sie immer für die richtige Stimmung. Die eingebauten Schränke bieten viel Stauraum.

EINGANG/Empfang

Sehr große Eingangsbereich mit über 45 qm mit direktem Zugang zur Terrasse.

BAD

Freistehende Badewanne, ebenerdige große Dusche, Doppelwaschbecken, großen Spiegelschrank, Handtuchwärmer und einen großen Einbauschränk mit hochwertigen Schiebetüren und Fußbodenheizung.

ZIMMER 1+2+3

Große Räume mit Vinylboden, Raffstore und LED-Beleuchtung.

ZIMMER 4 / ARBEITSZIMMER / VORRATSKAMMER

Ca. 13 qm als kleines Arbeitszimmer oder Technikraum etc.

FLUR

Im Flur ist ein 4 Meter langer, raumhoher Schrank mit Schiebetüren installiert. Hier haben Sie viel Stauraum für Akten etc.

GÄSTE-WC MIT ABSTELLRAUM

Hier befinden sich 2 Gäste WCs, 1 großes Waschbecken und ein zusätzlicher kleiner Abstellraum für z.B. Auflagen der Terrassenmöbel.

HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

Ein Multifunktionsraum nutzbar als Büro, Waschraum, Archiv, Mitarbeiterküche etc.

SONNENTERRASSE

Durch eine Schiebetür direkt Empfangsbereich gelangen Sie auf die neu errichtete 50qm Sonnenterrasse.

GARTEN

Von der Terrasse gelangen Sie über eine Treppe direkt in Ihren Gartenbereich.

Die Räume werden ohne die abgebildeten Möbel, Bilder, Statuen etc. vermietet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Besichtigung der Räume kann nur mit vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

Hierzu setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Vor einem Besichtigungstermin benötigen wir von Ihnen einen Bonitätsnachweis (Einkommensteuerbescheid/Letzte Bilanz oder ähnliches) sowie eine kurze Beschreibung über Ihre Tätigkeit.

Lage

Das Objekt liegt in Egloffstein, einem Luftkurort der Fränkischen Schweiz in der Nähe von Forchheim/Gräfenberg.

Nach Nürnberg sind es nur 35 km, nach Forchheim 18 km, nach Gräfenberg lediglich 8 km. Die A73 befindet sich in einer Entfernung von ca. 18 km, zur A9 sind es ca. 19 km. Mit der Gräfenbergbahn fahren Sie in knapp 30 Minuten zum Flughafen Nürnberg.

Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur - Kindergarten, Schule, Frisör, Bäcker, Café, 2 Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten und ein Freibad befinden sich hier. Der neue Busbahnhof mit zahlreichen Verbindungen befindet sich nur 1 Minute zu Fuß entfernt.

Zum Kindergarten laufen Sie ca. 4 Minuten. Zur Grundschule, Gemeindeverwaltung und zur Post brauchen Sie nur 1 Minute.

Unzählige Wanderwege, Freizeitaktivitäten wie Minigolf, Klettergarten, Go-Cart-Bahn, Wildpark, Sommer-Rodelbahn etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten (REWE/Norma) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	63,40 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Eingang/Garderobe

Exposé - Galerie



Flur



Konferenzraum

Exposé - Galerie



Konferenzraum



Konferenzraum

Exposé - Galerie



Konferenzraum



Konferenzraum

Exposé - Galerie



Konferenzraum



Medienwand

Exposé - Galerie



Medienwand



Raum

Exposé - Galerie



Mitarbeiter WC



Mitarbeiter WC

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse

