

Exposé

Bürofläche in Freising

Sanierte Büro- oder Ladenfläche + großzügige Garage



Objekt-Nr. OM-391860

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Norbert Past

Krumbachstraße
85356 Freising
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962
Etagen	1
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Etage	Erdgeschoss

Büro-/Praxisfläche	96,00 m²
Gesamtfläche	155,00 m²
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese zur Anmietung angebotene Gewerbefläche befindet sich in einem renovierten Wohn- und Geschäftshaus in Freising-Lerchenfeld und bietet eine repräsentative Schaufensterfront über die gesamte Breite des Verkaufsraums direkt an der Straße. Vor den Gewerbeflächen stehen zwei eigene Kundenparkplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung.

In den letzten knapp 20 Jahren wurde die gesamte Fläche als Fahrschule genutzt, dies bietet sich aufgrund der angrenzenden Garage auch weiterhin an. Im Gebäude befinden sich zudem seit Jahren ein Friseurgeschäft und ein Verwaltungsbüro. Entsprechend ist für die hier angebotene Fläche auch eine Nutzung als Einzelhandels- oder Bürofläche mit Lagerfläche möglich und gut realisierbar.

Erst im Herbst 2023 erhielt das Gebäude eine neue Gas-Zentralheizung mit umweltfreundlicher Solarthermie; dies ermöglicht dauerhaft niedrige Heiz- und Warmwasserkosten. Für schnelles Internet sorgen der bereits im Gebäude vorhandene Glasfaseranschluss der Telekom sowie ein Grundanschluss von Vodafone/Kabel.

Ausstattung

Die Gewerbefläche wird ab Januar 2026 komplett und inkl. Austausch der Schaufensterfront saniert und kann dabei nach Ihren persönlichen Wünschen ausgebaut und im Grundriss angepasst werden. Einige Vorschläge für mögliche Grundrisse finden Sie in dieser Anzeige.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei, Besichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich.

Lage

Das Objekt liegt ruhig aber trotzdem zentral in einer gepflegten Wohnsiedlung in Freising-Lerchenfeld, dem größten Stadtteil Freisings. Seit Jahrzehnten ist das Gebäude im Stadtteil als Einzelhandels- und Fahrschulstandort bekannt. Bis ins Jahr 2023 war dort viele Jahrzehnte ein Bäckereiladen untergebracht. Durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu Spielplatz, Wohnhäusern, Kindergarten und Grundschule bietet es eine ideale Basis für die Verwirklichung Ihrer Geschäftsidee.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	197,40 kWh/(m²a)
Heizenergieverbrauchskennwert	220,10 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



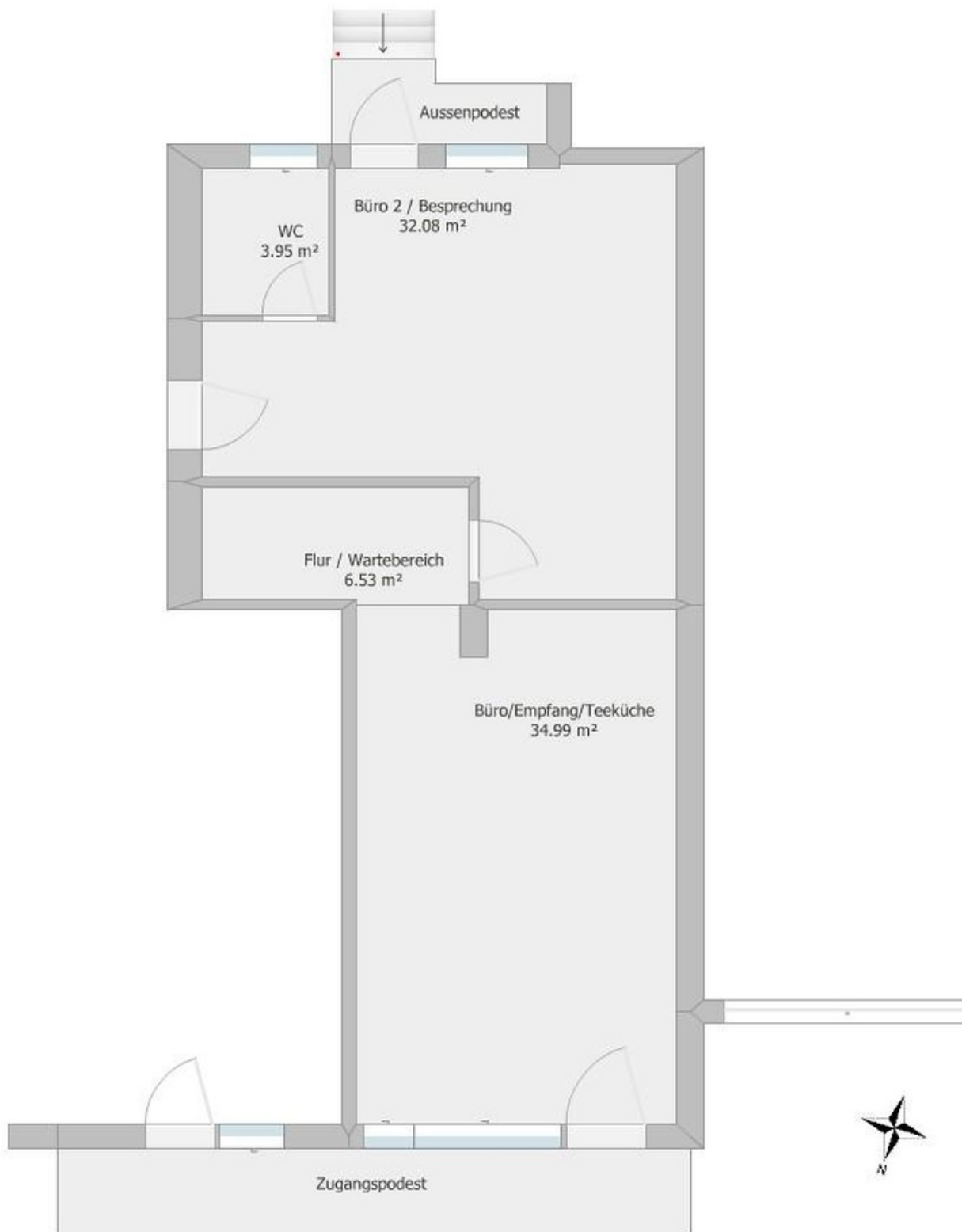
Aussenansicht Mietfläche

Exposé - Grundrisse



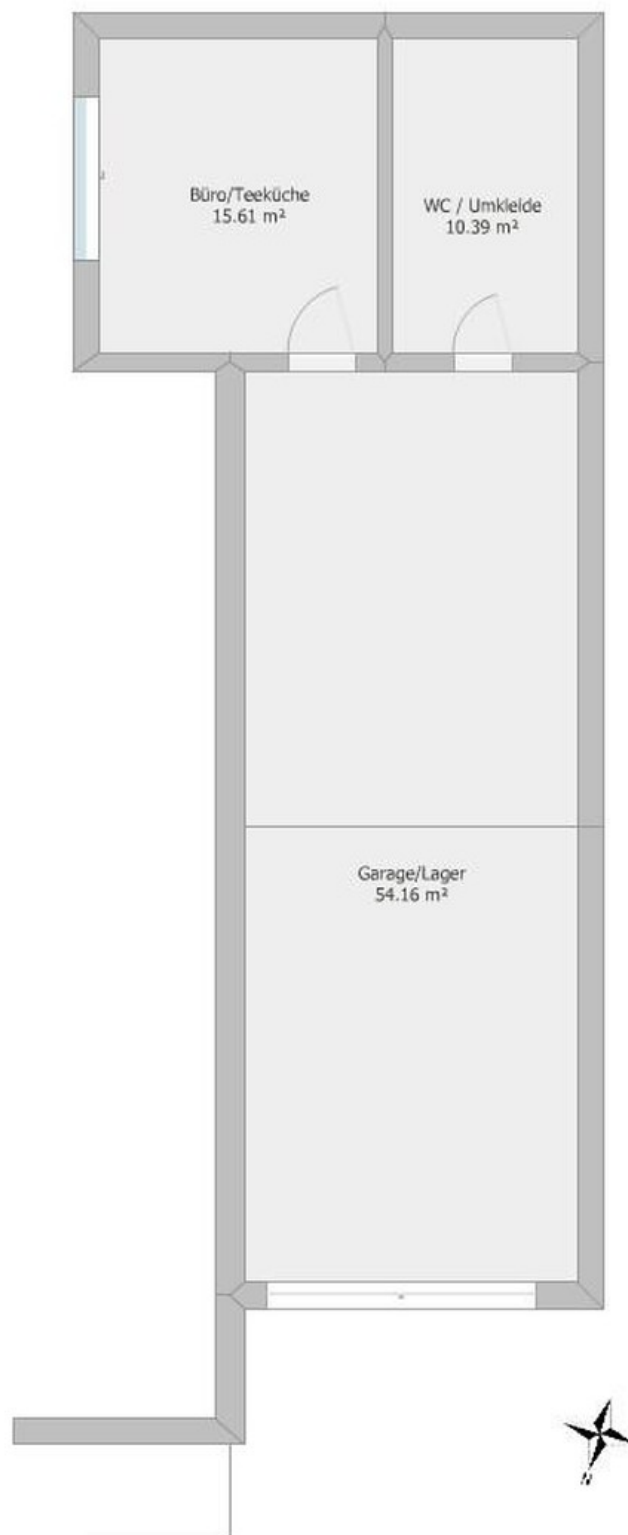
Grundriss 2D gesamt

Exposé - Grundrisse



2D-Grundriss Büro/Ladenfläche

Exposé - Grundrisse



2D-Grundriss Garage+Büro

Exposé - Grundrisse



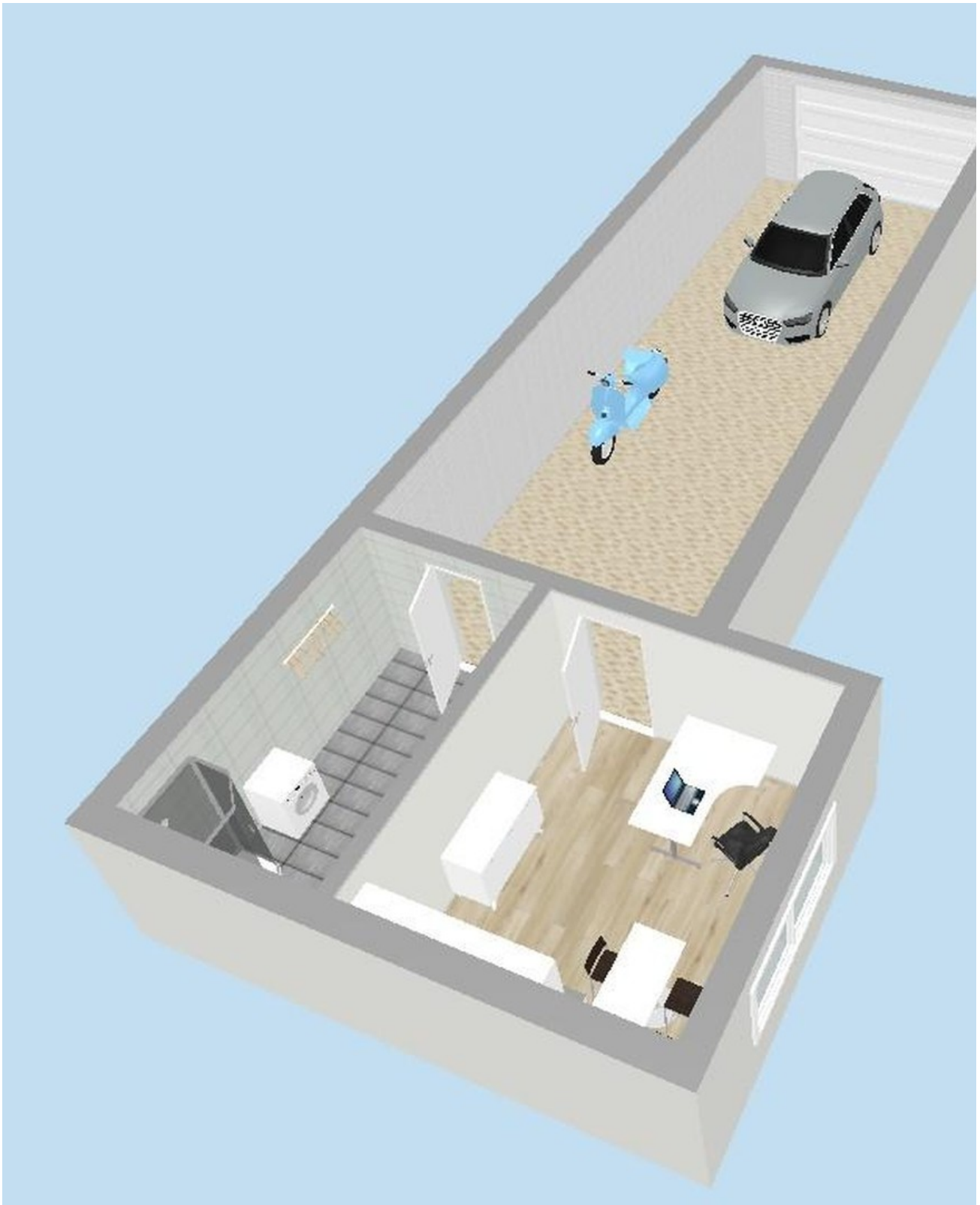
Beispiel Verkaufsfläche

Exposé - Grundrisse



Grundrissbeispiel Laden/Büro

Exposé - Grundrisse

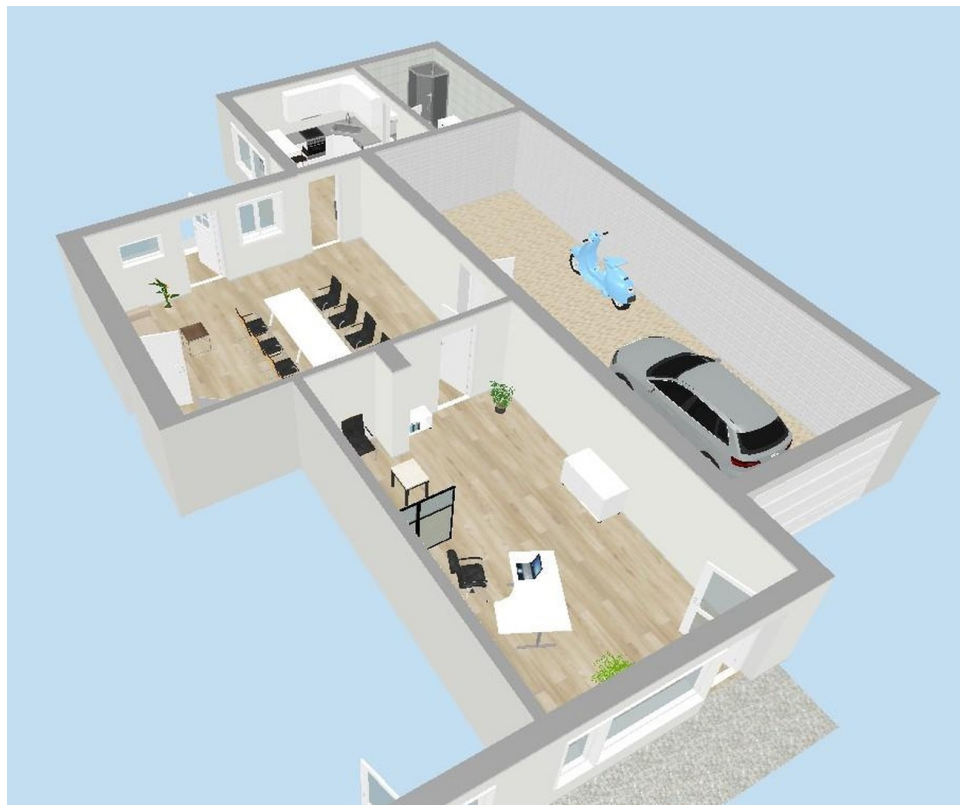


Grundrissbeispiel Garage+Büro

Exposé - Grundrisse



Grundrissbeispiel 1 (gesamt)



Grundrissbeispiel 2 (gesamt)