

# 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	Büro-/Praxisfläche	96,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1	Gesamtfläche	155,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# 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 Gewerbeplänen 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 Gewerbepläne 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/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	220,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



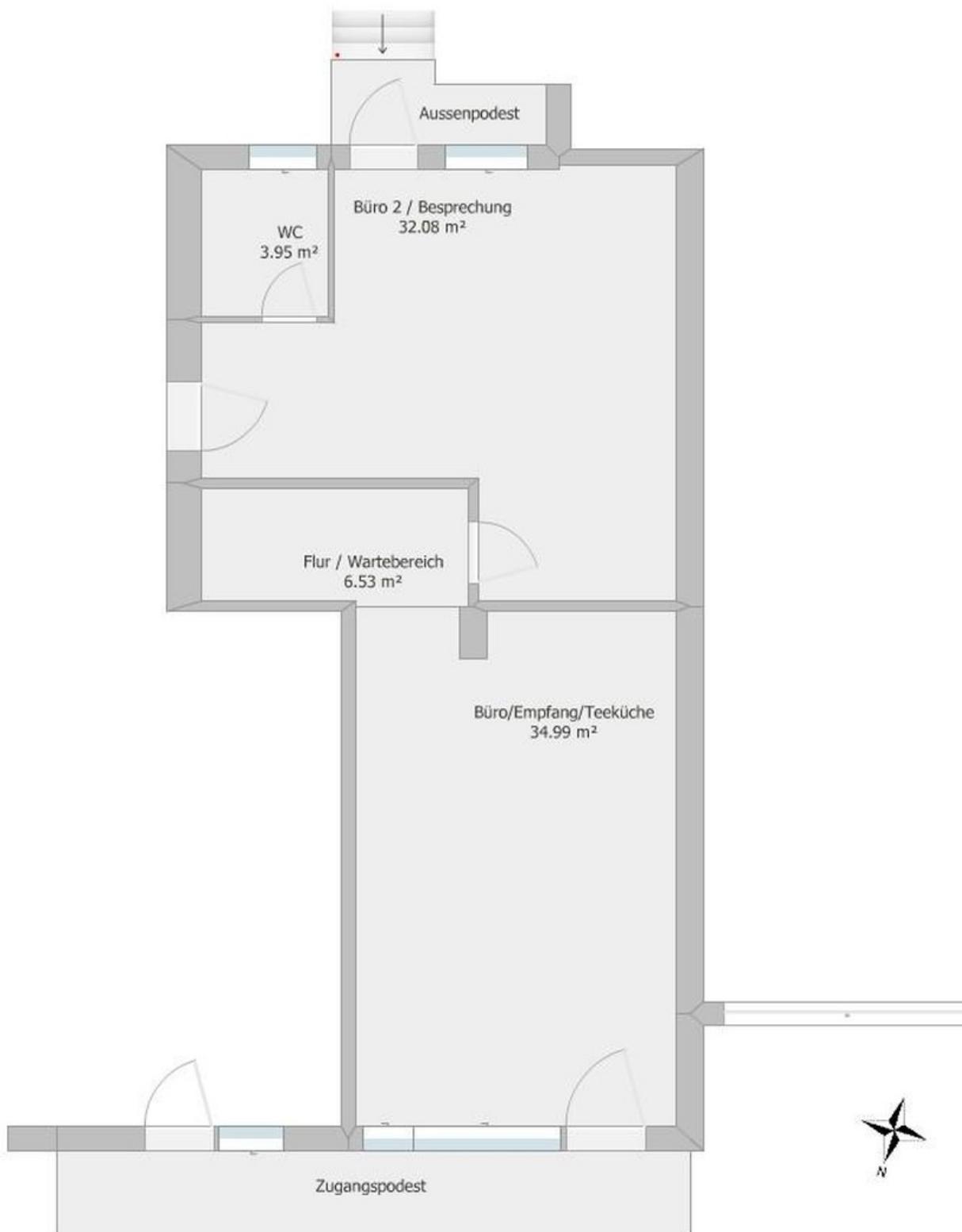
Aussenansicht Mietfläche

# Exposé - Grundrisse

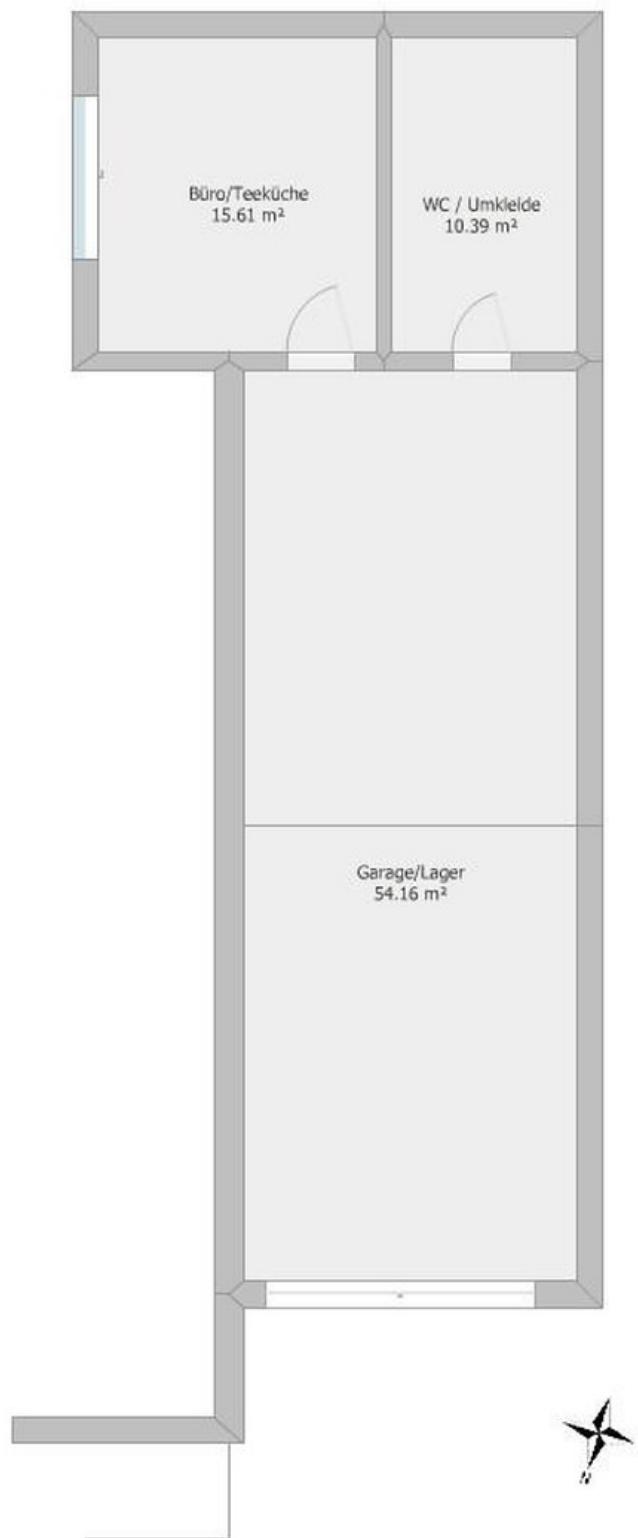


Grundriss 2D gesamt

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



2D-Grundriss Garage+Büro

# Exposé - Grundrisse



Beispiel Verkaufsfläche

# Exposé - Grundrisse



Grundrissbeispiel Laden/Büro

# Exposé - Grundrisse

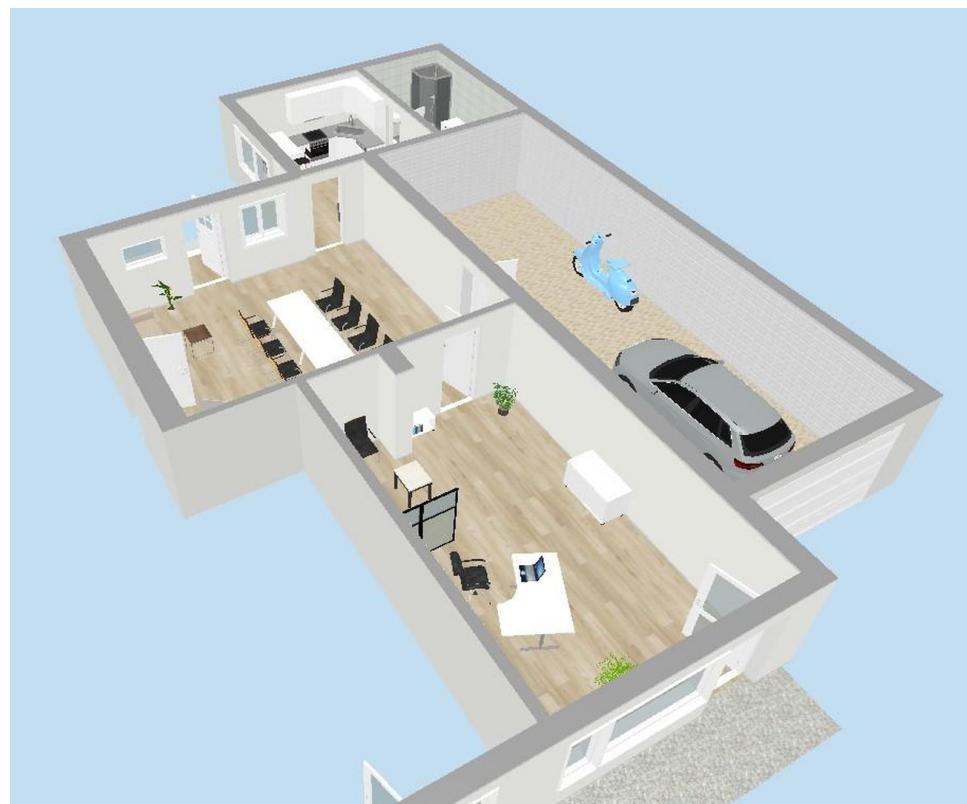


Grundrissbeispiel Garage+Büro

# Exposé - Grundrisse



Grundrissbeispiel 1 (gesamt)



Grundrissbeispiel 2 (gesamt)