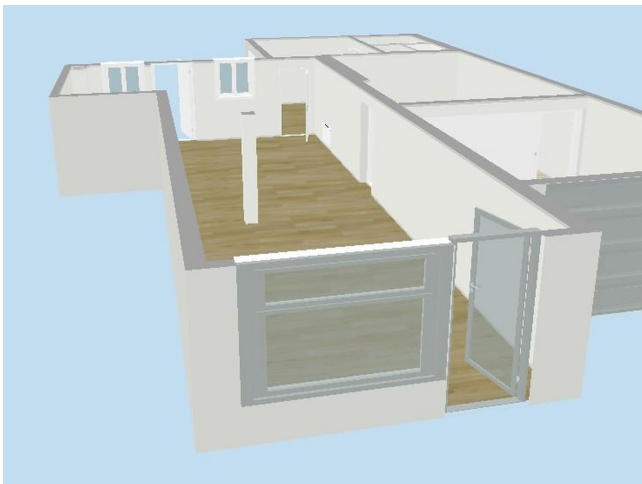


# Exposé

## Bürofläche in Freising

### Repräsentative Büro- oder Verkaufsfläche mit großzügigem Lager und Garage



Objekt-Nr. OM-391860

#### Bürofläche

Vermietung: **11 € + NK**

Ansprechpartner:  
Norbert Past

Krumbachstraße  
85356 Freising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	155,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Garagen	1
Übernahmedatum	01.09.2026	Stellplätze	2
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbefläche befindet sich in einem modernisierten Wohn- und Geschäftshaus im beliebten Freisinger Stadtteil Lerchenfeld und überzeugt durch flexible Nutzungsmöglichkeiten und die großzügige Schaufensterfront mit direkter Sichtbarkeit zur Straße.

Direkt vor dem Objekt stehen zwei private Kundenparkplätze sowie Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für Kunden und Mitarbeiter.

Die Fläche wurde in den vergangenen rund 20 Jahren erfolgreich als Fahrschule genutzt und bietet dank der angrenzenden Lager- bzw. Garagenfläche ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Konzepte. Die flexible Raumgestaltung ermöglicht eine vielseitige Nutzung – beispielsweise als Büro- oder Verwaltungsfläche, Einzelhandel, Praxis, Dienstleistungsbetrieb, Ausstellungsfläche oder Schulungsräume.

Im Gebäude sind bereits langfristig etablierte Gewerbemieter wie ein Friseursalon und ein Verwaltungsbüro ansässig, wodurch sich ein attraktives und gewachsenes Geschäftsumfeld ergibt.

## Ausstattung

Die Gewerbefläche wird derzeit umfassend saniert und erhält unter anderem eine neue moderne Schaufensterfront. Ein besonderer Vorteil: Der Grundriss der Hauptfläche kann individuell an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters angepasst werden, wodurch sich unterschiedlichste Nutzungskonzepte optimal realisieren lassen.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Neue Schaufensterfront

Individuell anpassbarer Grundriss

Neue Elektroinstallation mit bis zu 55kW Anschlussleistung

Netzwerkinstallation

Neue Sanitärräume

Großzügige Lager-/Garagenfläche

Zwei Parkplätze direkt vor dem Objekt

Fahrradabstellmöglichkeiten

Glasfaseranschluss der Telekom und Vodafone-/Kabelanschluss verfügbar

Neue Gas-Zentralheizung mit Solarthermie (Installation Herbst 2023)

Die moderne Heiztechnik ermöglicht langfristig effiziente und vergleichsweise niedrige Heiz- und Warmwasserkosten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei. Besichtigungen sind jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne persönlich.

Wichtiger Hinweis: Eine Nutzung als Gastronomiebetrieb sowie als Versammlungsstätte ist nutzungsrechtlich nicht vorgesehen.

## **Lage**

Das Objekt liegt ruhig und dennoch zentral in einer gepflegten Wohnsiedlung im Freisinger Stadtteil Lerchenfeld – dem größten Stadtteil Freising.

Seit vielen Jahren ist der Standort im Umfeld als Einzelhandels- und Fahrschuladresse bekannt. Die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnhäusern, einem Spielplatz, Kindergarten und Grundschule sorgt für ein lebendiges Umfeld mit guter Sichtbarkeit und regelmäßigem Publikumsverkehr. Dadurch bietet die Lage ideale Voraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung verschiedenster Geschäftsideen.

### **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 Gebäude

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Mietfläche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

