

# Exposé

## Bürofläche in Klosterlechfeld

### Kernsanierte Büroeinheit/Praxis/Ladenfläche zur Miete in Klosterlechfeld



Objekt-Nr. OM-404241

#### Bürofläche

Vermietung: **2.912 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Heinrich

86836 Klosterlechfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	224,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Gesamtfläche	250,00 m <sup>2</sup>
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte und modern ausgestattete Gewerbeeinheit bietet auf rund 224 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein ideales Umfeld für Unternehmen, Praxen oder Agenturen, die Wert auf Qualität, Flexibilität und eine repräsentative Lage legen.

Die Fläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes und kann individuell aufgeteilt werden.

Dank der neuen Elektrik mit LAN-Verkabelung sowie vier vorbereiteten Küchenanschlüssen ist die Einheit vielseitig nutzbar – etwa als Büro, Praxis, Schulungszentrum oder kombinierte Nutzung.

Ein großer Keller (ca. 20 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Technik.

Untervermietung ist nach Absprache möglich.

## Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Komplett neue Elektrik mit überdurchschnittlich vielen Steckdosen und umfassender LAN-Verkabelung
- Vier Küchenanschlüsse vorbereitet
- Sanitäranlagen und gesamte Verrohrung vollständig erneuert
- Fenster & Eingangstür 2021 ausgetauscht
- Moderne Bodenbeläge in Holzoptik
- Helle, großzügige Räume mit großen Fensterflächen
- Abgehängte Decken ermöglichen eine einfache Nachrüstung weiterer Leitungen
- Barrierefreier Zugang
- Großer, trockener Keller mit Anschluss sämtlicher Datenleitungen
- Hauptbereich etwa 143 m<sup>2</sup>
- Büro 1 etwa 39 m<sup>2</sup>
- Büro 2 etwa 19 m<sup>2</sup>

## Sonstiges

Die Einheit ist sofort bezugsfertig und kann nach Absprache individuell aufgeteilt oder an die jeweilige Nutzung angepasst werden.

Untervermietung ist nach Absprache gestattet.

Die Fläche bietet sich ideal für Büros, Praxen, Schulungszentren oder kombinierte Nutzungskonzepte an.

Durch die hochwertige Sanierung ist ein äußerst gepflegter, neuwertiger Zustand gewährleistet.

## Lage

Die Immobilie liegt in zentraler, gut erreichbarer Lage von Klosterlechfeld – nur

- 2 Minuten zur B17

- 5 Minuten zu Fuß zum Bahnhof

Im näheren Umfeld befinden sich verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister.

Durch die zentrale Lage in Klosterlechfeld profitieren Sie von einer sehr guten Erreichbarkeit für Kundschaft, Mitarbeitende und Lieferanten.

Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur 1



Büro 1

# Exposé - Galerie



Flur 2

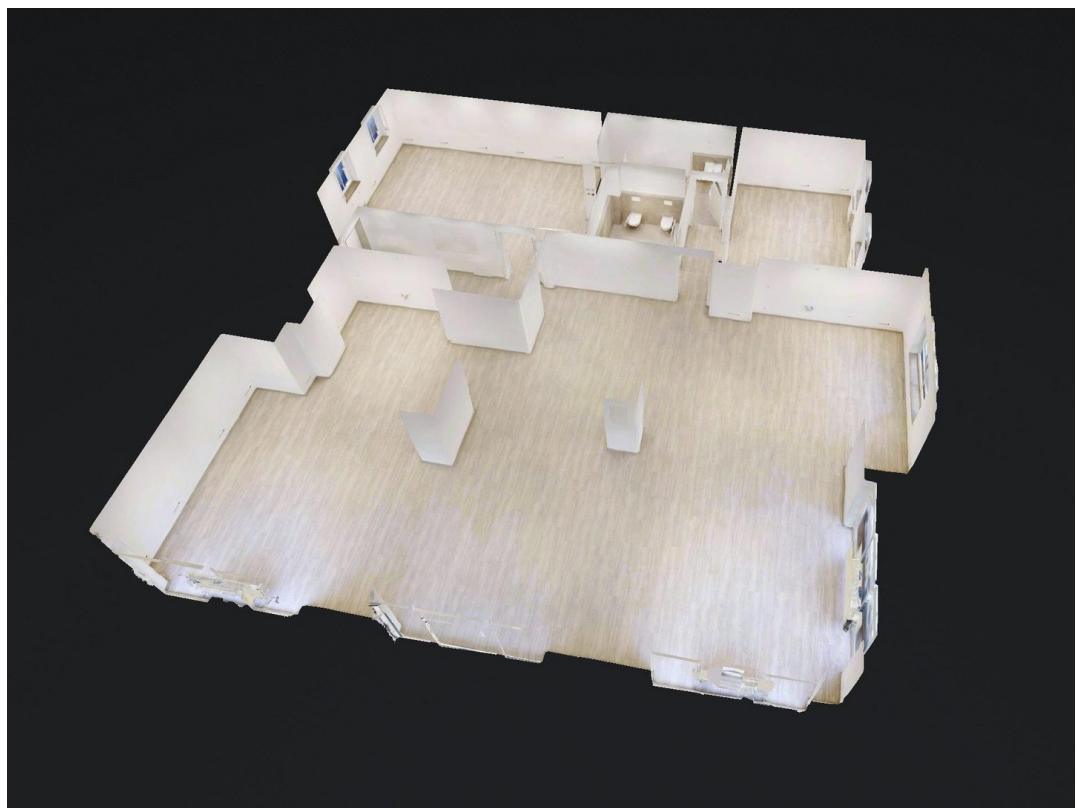


Büro 2

# Exposé - Galerie



Damen-WC

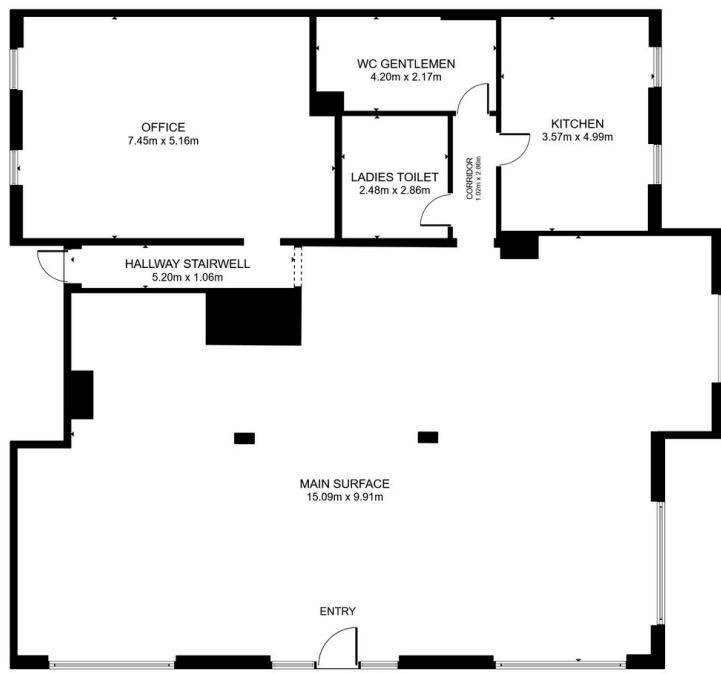


3D-Dollhouse

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR PLAN: 223.6 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 223.6 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

 **Matterport**