

# Exposé

## Bürofläche in Mosbach

### Bürofläche in bester Innenstadtlage von Mosbach



Objekt-Nr. OM-408976

#### Bürofläche

Vermietung: **900 € + NK**

Hauptstraße 9  
74821 Mosbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |          |                    |                      |
|-------------------|----------|--------------------|----------------------|
| Baujahr           | 1956     | Übernahmedatum     | 01.01.2026           |
| Etagen            | 1        | Zustand            | gepflegt             |
| Energieträger     | Gas      | Etage              | 1. OG                |
| Summe Nebenkosten | 200 €    | Büro-/Praxisfläche | 90,00 m <sup>2</sup> |
| Mietsicherheit    | 2.700 €  | Gesamtfläche       | 90,00 m <sup>2</sup> |
| Übernahme         | ab Datum | Heizung            | Zentralheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Büroeinheit in der Hauptstraße 9 in Mosbach verbindet eine hervorragende Innenstadtlage mit dem charmanten Ambiente der historischen Altstadt und bietet zugleich funktionale Büroräume mit modernen Nutzungsmöglichkeiten. Die Flächen im 1. Obergeschoss eignen sich ideal für Unternehmen, die eine gut sichtbare, zentral gelegene und gleichzeitig wirtschaftlich attraktive Büroadresse suchen.

Der Zugang erfolgt bequem über das Treppenhaus oder barrierearm per Aufzug. Bei Bedarf stehen zudem zusätzliche Lagerflächen im Keller zur Verfügung, die flexibel und gegen Aufpreis separat angemietet werden können.

## Ausstattung

Die Büroräume sind in einem guten Zustand. Fußboden und Wände sind in neuwertigen Zustand. Die Einbauküche kann vom Vermieter übernommen werden.

Ausstattung:

- Bodenbelag: Teppich
- Beleuchtung: LED Standard
- Netzwerkverkabelung: Kabelkanal Aufputz
- Einbauküche: vorhanden/übernehmbar
- Sanitär: WC neu/standard
- Heizung: Gas Zentral
- Internet: DSL

### Fußboden:

Teppichboden

### Weitere Ausstattung:

Aufzug

## Sonstiges

Zusätzliche Lagerflächen im Keller sind bei Interesse flexibel und gegen Aufpreis separat anmietbar

## Lage

Das Objekt befindet sich in der historischen Altstadt von Mosbach, eingebettet in eine charmante und lebendige Fußgängerzone mit charakteristischen Fachwerkhäusern. Die Altstadt ist für ihr eindrucksvolles Stadtbild und eine vielfältige Einzelhandelsstruktur bekannt. Dank der zentralen Lage profitiert die

Büroeinheit von hoher Sichtbarkeit, reger Laufkundschaft sowie der unmittelbaren Nähe zu Geschäften, Büros, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Mosbach liegt strategisch günstig zwischen den Wirtschaftsstandorten Heilbronn, Heidelberg und Würzburg. Als Hochschulstadt mit der Dualen Hochschule BadenWürttemberg (DHBW) bietet der Standort Zugang zu qualifizierten Fachkräften und ein attraktives Umfeld für Unternehmen. Zugleich verbindet Mosbach das ruhige, charmante Flair einer Kleinstadt mit moderner digitaler Infrastruktur. Durch die gute Anbindung bietet der Standort ausgezeichnete Rahmenbedingungen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und überzeugt damit sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich.

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch Strom | 34,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)  |
| Endenergieverbrauch Wärme | 234,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Küche + Abstell / Technik



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 1



Flur

# Exposé - Galerie



WC



Büro 2

# Exposé - Grundrisse

Gartenweg



Am unteren Graben