

# Exposé

## Bürofläche in Engstingen

**Erstbezug - modernes Ambiente, flexible Nutzung**



Objekt-Nr. OM-418934

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Marc Rudolf

72829 Engstingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.04.2026
Energieträger	Holzpellets	Zustand	Erstbezug
Nebenkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Büro-/Praxisfläche	50,00 m²
Summe Nebenkosten	100 €	Gesamtfläche	50,00 m²
Mietsicherheit	2.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Bürogebäude besticht durch seinen besonderen Charme, eine durchdachte Raumaufteilung und direkte Parkmöglichkeiten am Gebäude. Auf über 100 m<sup>2</sup> wird modernes Arbeiten mit viel Licht in angenehmer Atmosphäre geboten.

Im Erdgeschoss der Bürogemeinschaft befindet sich der Empfang, ein möblierter Meetingraum, die moderne Teeküche und der Sanitärbereich mit Markenprodukten.

Das Obergeschoss ist über die großzügig gestaltete Treppe mit Eichenholz-Stufen zu erreichen. Dort befinden sich zwei weitere Büroräume mit Möblierung, Telefon- und Videosprechanlage.

## Ausstattung

- PKW-Stellplatz
- Fußbodenheizung
- Moderne Einbauküche
- Fußboden Holz / Linoleum
- Echtholz-Möblierung inklusive
- Bürotechnik (Internet, etc.) inklusive

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Zentrumslage von Großengstingen und bietet eine überdurchschnittliche Kundenfrequenz durch sichtbaren Standortvorteil.

Eingebettet in ein gemischtes Umfeld aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen. Zentrale Anbindung an Nah- und Regionalverkehr; Bushaltestellen fußläufig erreichbar.

Vorteile: zentrale Lage, gute Erreichbarkeit, direkte Sichtbarkeit, Parkmöglichkeiten, moderne Infrastruktur, schnelle Internet-/TK-Verfügbarkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	2,30 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	201,30 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Empfang EG



# Exposé - Galerie



Besprechung EG



Toilette EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Büro 1 OG



# Exposé - Galerie



Büro 2 OG