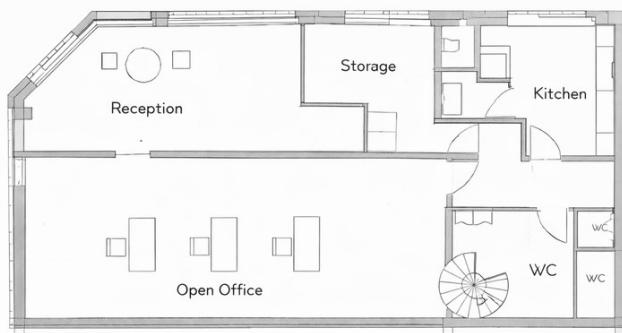
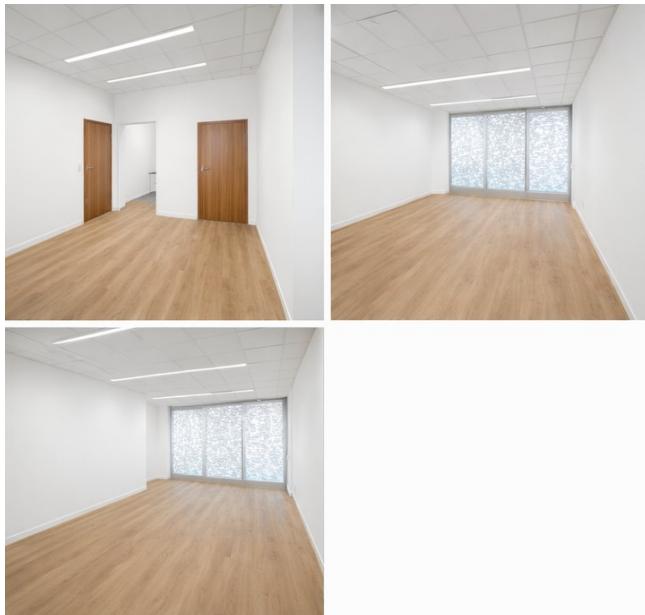


Exposé

Bürofläche in Durach

**Flexible Gewerbeeinheit mit hoher Decke und Glasfront
Mitgestaltung möglich Langfristige Vermietung**



Objekt-Nr. OM-422016

Bürofläche

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
J Lukas

87471 Durach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	100 €	Büro-/Praxisfläche	131,00 m ²
Heizkosten	100 €	Gesamtfläche	131,00 m ²
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vielseitige Gewerbeeinheit mit ca. 131 Quadratmetern befindet sich in Durach und bietet außergewöhnlich viel Gestaltungsfreiheit für unterschiedlichste Nutzungskonzepte wie Büro, Agentur, Praxis, Studio oder Showroom.

Die Fläche wurde zuvor als Büro genutzt und kann aktuell auch als einfache Lager oder Abstellfläche dienen. Im Zuge der Neuvermietung ist eine Renovierung vorgesehen. Der zukünftige Mieter kann aktiv am neuen Grundriss mitwirken. Möglich sind sowohl mehrere separate Räume als auch ein großzügiger offener Bereich. Das Raumkonzept ist bewusst noch offen gehalten.

Geplant sind eine abgehängte Decke, weiße Wandflächen sowie ein moderner Vinyl Industrieboden in Eichenparkett Optik. Separate Herren und Damentoiletten sind vorhanden. Die sehr hohe Deckenhöhe verleiht der Einheit ein offenes und repräsentatives Raumgefühl.

Ein besonderes architektonisches Merkmal sind zwei komplette Außenwände aus Glas. Aktuell sind diese mit Milchglasfolie versehen und nicht einsehbar. Nach Absprache können die Glasflächen geöffnet werden und bieten dann eine sehr gute Sichtbarkeit von außen.

Zusätzlich steht im Keller ein Tresorraum zur Verfügung. Dieser ist mit einer großen originalen Tresortür ausgestattet und kann als funktionales Element oder bewusstes Highlight der Gewerbeeinheit genutzt werden. Ideal zum Beispiel für Archiv, Wertlagerung oder als außergewöhnliches Gestaltungselement.

Die Einheit kann renoviert übernommen werden oder alternativ unrenoviert zu einer günstigeren Miete, wobei der Innenausbau durch den Mieter erfolgt. Angestrebt wird eine langfristige Vermietung mit einer Laufzeit von fünf Jahren oder mehr. Wir sind offen für unterschiedliche Nutzungskonzepte und Gespräche.

Im Hinterhof befinden sich frei zugängliche Parkplätze. Die Gewerbeeinheit selbst verfügt über keinen eigenen Stellplatz, erfahrungsgemäß sind jedoch jederzeit ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Keller

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in Durach im Allgäu, einer wirtschaftlich starken und gut angebundenen Gemeinde südlich von Kempten. Durach zeichnet sich durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungsbetrieben und Wohnbebauung aus und bietet ein solides Umfeld für langfristige Geschäftsmodelle.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Nähe zur Autobahn A7 sowie zur Bundesstraße B309 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Kempten, dem Allgäu sowie Richtung Ulm und Füssen. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar.

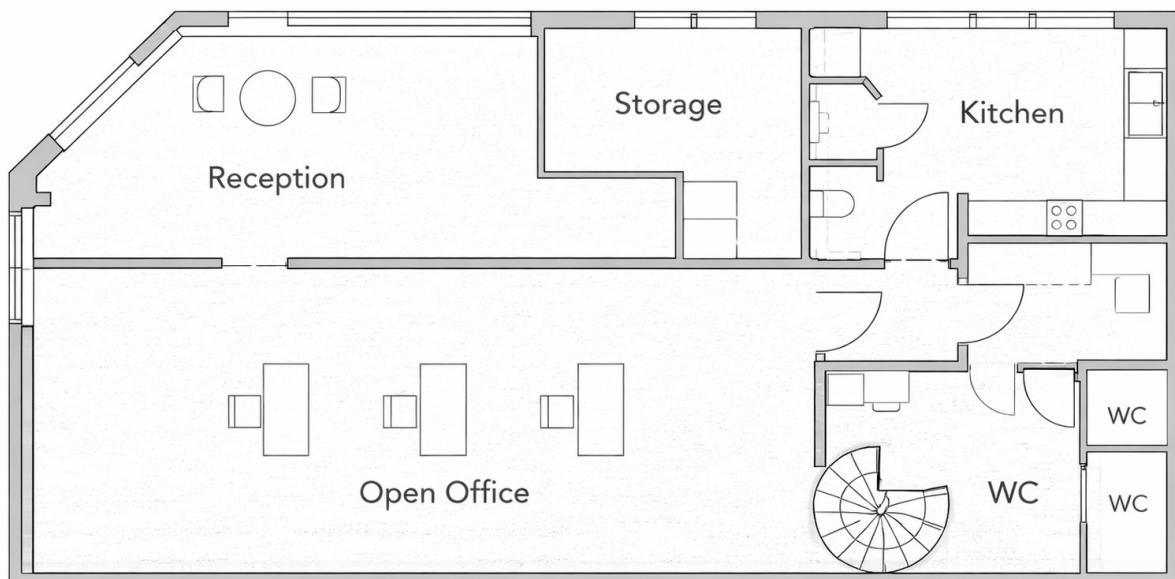
Der Standort eignet sich sowohl für Kundenverkehr als auch für ruhige gewerbliche Nutzungen. Die Sichtbarkeit durch die Glasfassaden bietet zusätzliches Potenzial für repräsentative oder publikumsorientierte Konzepte.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

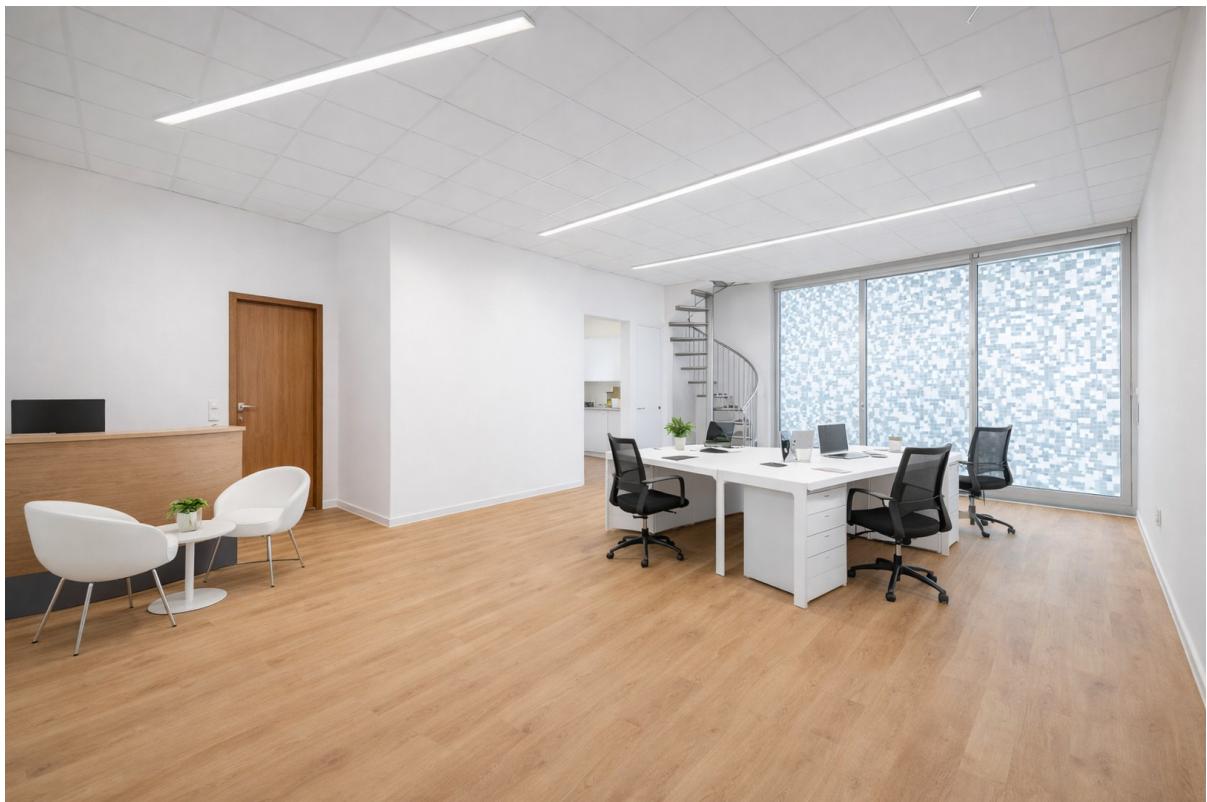
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	150,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	100,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Möglicher Grundriss

Exposé - Galerie



Möglicher Büroraum



Visualisierung

Exposé - Grundrisse

