

# Exposé

## Bürofläche in Kirchheim-Teck

**103 m<sup>2</sup> Bürofläche in Bestlage der Kirchheimer Fußgängerzone mit Terrasse und Keller**



Objekt-Nr. OM-426113

### Bürofläche

Verkauf: **360.000 €**

Marktstraße 37  
73230 Kirchheim-Teck  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Etage	1. OG
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	84,80 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom	Gesamtfläche	103,40 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In absolut zentraler Innenstadtlage von Kirchheim unter Teck (Fußgängerzone) steht eine gepflegte Büroeinheit im 1. Obergeschoss zum provisionsfreien Privatverkauf. Die Einheit umfasst 103,36 m<sup>2</sup> Nutzfläche netto und überzeugt durch eine klar strukturierte Aufteilung mit Empfangsbereich, großzügigen Büro-/Arbeitsflächen, separatem WC sowie einem Bad mit Dusche.

Ein echtes Plus in dieser Lage ist die zugehörige Terrasse, die 2024 modernisiert wurde. Zusätzlich gehört ein Kellerraum zur Einheit. Die Fläche eignet sich für unterschiedlichste Büronutzungen (z. B. Beratung, Agentur, Kanzlei, Dienstleistung) und bietet zugleich eine interessante Perspektive: Eine Umnutzung zu Wohnzwecken kann, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Abstimmungen (WEG/Denkmal/Baurecht), grundsätzlich in Betracht gezogen werden.

## Ausstattung

Letzte umfassende Modernisierung: 2009

Terrasse: 2024 modernisiert

Fenster: doppelt verglast

Fenster zur Terrasse + Nebenraum wurden 2009 erneuert

Boden: Fliesenboden

Sanitär: Bad mit Dusche + separates WC

Elektrik: 3-adrig

Heizung: Nachtspeicher (Strom)

Denkmalschutzobjekt

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Einheit ist als Teileigentum (Büro) ausgewiesen. Eine Umnutzung in Wohnraum kann perspektivisch möglich sein, ist jedoch genehmigungs- und ggf. zustimmungsabhängig (Bau-/ Denkmalrecht).

## Lage

Die Einheit befindet sich in der Marktstraße 37, 73230 Kirchheim unter Teck, mitten in der Innenstadt/Fußgängerzone, umgeben von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Das Zentrum ist geprägt von kurzen Wegen und einer lebendigen Innenstadtstruktur. Der Marktplatz mit regelmäßigem Wochenmarkt ist fußläufig erreichbar.

Parken: In der Innenstadt stehen öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, u. a. die Tiefgaragen Krautmarkt und Schweinemarkt.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Aufzug



Empfangsbereich

# Exposé - Galerie



Empfangsbereich



Empfangsbereich + Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 1

# Exposé - Galerie



Flur



Großes Bad

# Exposé - Galerie



Großes Bad



WC

# Exposé - Galerie



Nebenraum 1



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Nebenraum 2

# Exposé - Galerie



Nebenraum 2



Büro 2

# Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 2

# Exposé - Galerie



Eingang Privat

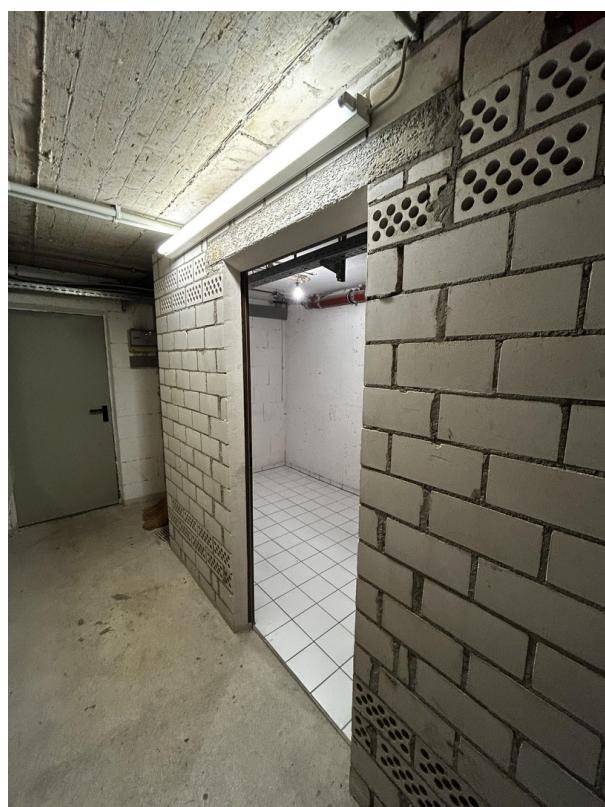


Eingang Privat

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Keller

# Exposé - Galerie

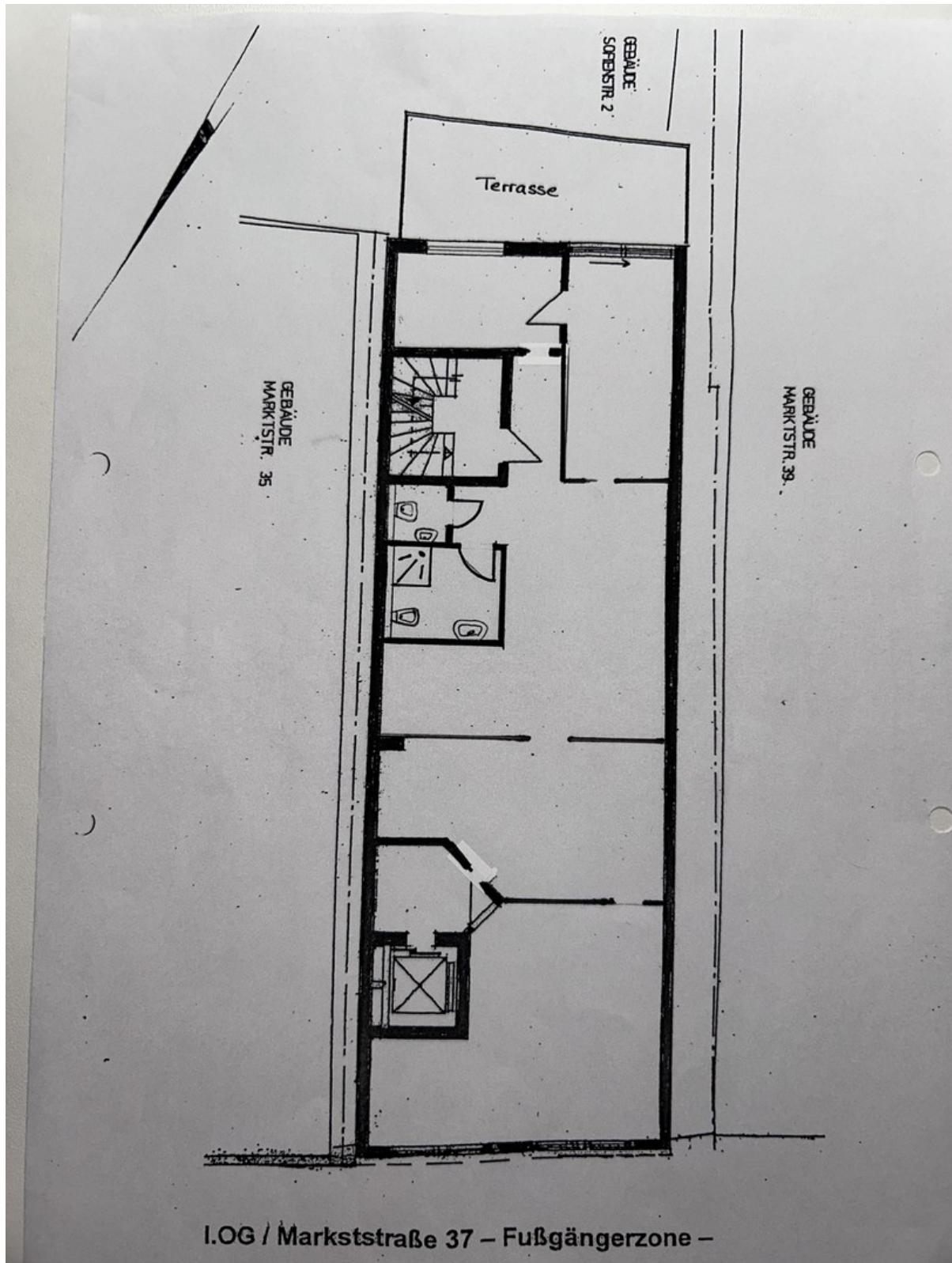


Keller



Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG