

# Exposé

## Bürofläche in Gaggenau

### Moderne Bürofläche in Top-Lage am Marktplatz von Gaggenau – flexibel gestaltbar



Objekt-Nr. OM-440681

#### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Klein  
Mobil: 0171 8907522

Hauptstr. 36c  
76571 Gaggenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	200,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	3 €	Gesamtfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Flächen im 1. und 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre repräsentative Lage direkt am Marktplatz von Gaggenau sowie durch eine moderne und flexible Raumaufteilung.

Die Mietfläche ist von 200m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> individuell aufteilbar und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, gute Erreichbarkeit und eine professionelle Arbeitsumgebung legen.

Die Räumlichkeiten werden derzeit umfassend saniert und können nach individuellen Anforderungen angepasst werden – ideal für wachsende Unternehmen oder spezifische Nutzungskonzepte.

Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten einen direkten Blick auf den Marktplatz, was eine besonders angenehme Arbeitsatmosphäre schafft.

Kaltmiete: 10,-€ pro m<sup>2</sup> im veredelten Rohbau

Nebenkosten: 2,50€ - 3,00€ pro m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Separate Lagerflächen
- WC-Anlagen vorhanden
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Bodenbeläge und Oberflächen nach Mieterwunsch möglich
- Parkplätze: Dauerparkmietplätze in städtischer Tiefgarage "Murgufer" anmietbar (ca. 60€/mtl.)

## Sonstiges

Die Fläche eignet sich hervorragend als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Ob Anwaltskanzlei, Notariat, Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Versicherung, Immobilien, Buchhaltung, Agentur oder IT-Dienstleister – die Räumlichkeiten bieten ein professionelles Umfeld.

## Lage

Die Fläche befindet sich in absoluter Bestlage im Zentrum von Gaggenau, direkt am Marktplatz.

Profitieren Sie von:

- hoher Passantenfrequenz
- optimaler Sichtbarkeit
- sehr guter Infrastruktur
- kurzen Wegen zu Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen
- guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Diese Lage eignet sich ideal für Unternehmen mit Kundenkontakt oder repräsentativem Anspruch.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

# Exposé - Grundrisse



Beispielgrundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Beispielgrundriss 2. OG



Beispielgrundriss 2. OG

