

# Exposé

## Bürofläche in Bodenkirchen/Bonbruck

**Raum für Visionen: 206 m<sup>2</sup> flexible Gewerbefläche**



Objekt-Nr. OM-444169

### Bürofläche

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Selmeier Josef

Raiffeisenstr. 2  
84155 Bodenkirchen/Bonbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	saniert
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holz	Büro-/Praxisfläche	115,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Gesamtfläche	206,00 m <sup>2</sup>
Übernahmedatum	01.06.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Fläche: ca. 115m<sup>2</sup> im EG + ca. 39 m<sup>2</sup> im 1.OG + 52m<sup>2</sup> WC/Lager im Keller.

Energie & Wärme: nachhaltige Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz (Hackschnitzelheizung).

Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus verfügbar.

Technik: Highspeed-Internet mit bis zu 250 Mbit/S für reibungsloses digitales Arbeiten.

Service: Professionelle Betreuung durch eine etablierte Hausverwaltung.

Flexibilität: Die Fläche kann komplett oder gegebenenfalls auch ein Teilabschnitt (nach Absprache) angemietet werden.

## Ausstattung

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf zwei Etagen und bieten eine professionelle und ruhige Arbeitsatmosphäre in einem gepflegten Umfeld. Die Struktur der Immobilie lässt verschiedene Konzepte zu durch:

- volle Ausstattung: Hochwertige Büromöbel und eine praktische Küchenzeile für Ihr Team wären bereits vorhanden und könnten gern von Ihnen genutzt werden.

- Modernisierung: Wir sind offen für Ihre Ideen! Eine Anpassung der Raumaufteilung oder Modernisierung sind nach Absprache ggf. möglich.

- Der gemeinschaftlich nutzbare Garten bietet die Möglichkeit einer Verschnaufpause.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

LangQuart GmbH & Co. KG

Ansprechpartner: Selmeier Josef

Tel.: 08745/3299879

## Lage

Bonbruck ist das Herzstück der Gemeinde Bodenkirchen - südlich von Landshut. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und gepflegtem Ortsbild. Bonbruck besitzt eine gute Nahversorgung, Edeka-Markt, Metzger, Arztpraxis, Kindergarten, Sportanlagen und Bücherei sind fußläufig zu erreichen.

Interesse geweckt?

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Räumlichkeiten persönlich zu zeigen und gemeinsam über Ihr individuelles Nutzungskonzept zu sprechen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	14,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	69,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

