

# Exposé

## Bürofläche in Baltmannsweiler

### Repräsentative Büro-/Praxisfläche in zentraler Lage von Baltmannsweiler-Hohengehren



Objekt-Nr. OM-457874

#### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Hauptstraße 55  
73666 Baltmannsweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1985	Etage	1. OG
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	155,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Gesamtfläche	164,14 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentative Büro-/Praxisfläche in zentraler Lage von Baltmannsweiler-Hohengehren

164,14 m<sup>2</sup> | frisch renoviert | flexible Raumstruktur | hochwertige Ausstattung

In zentraler Lage von Baltmannsweiler-Hohengehren steht diese frisch renovierte Büro-/Praxisfläche mit einer Gesamtfläche von 164,14 m<sup>2</sup> zur Vermietung.

Die Einheit verfügt über eine offene und flexibel nutzbare Raumstruktur mit großzügigem Flächenkonzept. Große Fensterflächen auf mehreren Seiten sorgen für eine sehr gute Tageslichtversorgung und eine helle Arbeitsatmosphäre. Die Ausstattung umfasst Parkettboden, moderne 3-fach-verglaste Fenster, abgehängte Akustikdecken mit Beleuchtung, Heizkörper, Teeküche sowie getrennte Damen- und Herren-WCs.

Das Gebäude vermittelt einen hochwertigen und gepflegten Gesamteindruck mit repräsentativem Eingangsbereich und Treppenhaus.

Der Standort eignet sich insbesondere für Büro-, Beratungs- und Praxiskonzepte mit Kundenverkehr.

Geeignete Nutzung

- Arztpraxis / Therapie
- Rechtsberatung
- Finanzdienstleistung
- Versicherung
- Unternehmensberatung
- Architektur / Ingenieurwesen
- Agentur / Büro

## Ausstattung

Ausstattung

- 164,14 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- frisch renoviert
- offene, flexibel nutzbare Raumgestaltung
- großzügige Fensterflächen
- sehr gute natürliche und künstliche Belichtung
- hochwertige abgehängte Akustikdecken
- hochwertiger Parkettboden
- 3-fach-Verglasung
- Beheizung über Heizkörper
- Teeküche
- getrennte Damen- und Herren-WCs
- repräsentativer Eingangsbereich

- gepflegtes Geschäftshaus
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Inkludierte Services

- Hausverwaltung
- Gartenpflege
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst

Glasfaseranschluss innerhalb der nächsten 12 Monate verfügbar.

Parkplätze sind am Gebäude und in der Tiefgarage vorhanden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortskernlage von Hohengehren mit sehr guter Erreichbarkeit. Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich etablierte gewerbliche Nutzer sowie eine gute Nahversorgung.

Im Gebäude bzw. direkter Nachbarschaft:

- Volksbank
- Steuerberatung
- Friseursalon

Fußläufig:

- 2 Bäckereien
- Gastronomie
- Obst-Gemüseladen
- Apotheke
- weitere Dienstleistungsangebote

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Großraumbüro / Konferenz

# Exposé - Galerie



Großraumbüro / Konferenz



Großraumbüro / Konferenz

# Exposé - Galerie



Eckbüro



Eckbüro

# Exposé - Galerie



Büro Straße



Büro Straße

# Exposé - Galerie



Teeküche



Teeküche

# Exposé - Galerie



Gegensprechanlage



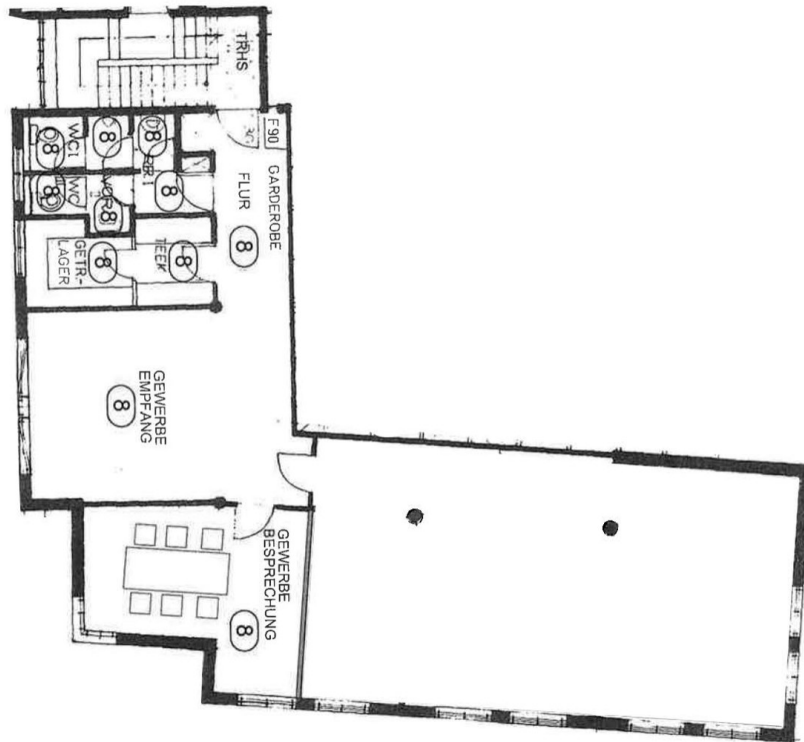
Sanitär

# Exposé - Galerie



WC Herren Damen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (ca.)