

# Exposé

## Bürofläche in Neufahrn

**Helle Praxis-/Büroflächen in zentraler Lage in Neufahrn  
i. NB – flexibel teilbar ab ca. 100 qm**



Objekt-Nr. OM-459121

### Bürofläche

Vermietung: **10 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniela Hamoshi

84088 Neufahrn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	renoviert
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	403,41 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.000 €	Gesamtfläche	403,41 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	12
Übernahmetermin	01.01.2027	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung ab 1.1.2027 stehen attraktive Praxis-/Büroflächen in einem sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt ca. 403 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Anmietung ist je nach Bedarf ab ca. 100 qm möglich. Die Mietkosten belaufen sich auf 10 €/qm exkl. Nebenkosten. Die Einheit überzeugt durch ihre großzügige und lichtdurchflutete Gestaltung mit umlaufenden Fensterflächen, die für eine angenehme und moderne Atmosphäre sorgen.

Die Räumlichkeiten bieten eine ideale Kombination aus offenen Flächen und separaten Räumen teilweise mit Glaselementen im Erdgeschoss. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Therapie-/Konferenzraum mit Innenhof, eine Küche mit Aufenthaltsbereich sowie praktische Abstellflächen im Untergeschoss des Gebäudes. Die Fläche eignet sich hervorragend für eine Praxis (Physiotherapie, Ergotherapie, Ärzte, Heilpraktiker) Therapiezentrum, Bildungsträger oder ist auch als klassische Bürofläche (Versicherung, Steuerberater, etc.) nutzbar.

Ein weiterer Vorteil: Die Fläche kann bei Bedarf ab ca. 100 qm angemietet werden und bietet dadurch maximale Flexibilität für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Durch den barrierefreien Zugang im Erdgeschoss eignen sich die Räume besonders gut für Kunden- und Patientenverkehr.

Der teilweise vorhandene Teppichboden wird nach Auszug der aktuellen Mieter entfernt und durch einen neuen, hochwertigen Bodenbelag -nach Absprache- ersetzt. Zudem werden die Räumlichkeiten vor Neuvermietung renoviert.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- ca. 403 m<sup>2</sup> Büro-/Praxisfläche im Erdgeschoss und Untergeschoss
- Teilanmietung ab ca. 100 qm möglich
- Ab Januar 2027 anmietbar
- sehr helle Räume durch große Fensterflächen
- offene Flächen + einzelne Räume
- großer Therapie-/Konferenzraum mit Innenhof
- Küche und Abstellflächen vorhanden
- vielseitig nutzbar (Praxis, Therapie, Büro, etc.)
- Klimaanlage vorhanden
- barrierefreier Zugang
- PKW-Stellplätze optional anmietbar
- zentrale und verkehrsgünstige Lage

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die zentrale Lage direkt an der B15n sorgt für eine optimale Erreichbarkeit:

- nur ca. 2 Minuten zum Bahnhof Neufahrn i. NB
- nur ca. 2 Minuten zur B15n
- schnelle Anbindung an umliegende Städte und Gewerbestandorte. Neufahrn i. NB liegt genau im Dreieck Landshut, Regensburg, Straubing, jeweils 30 Minuten entfernt.
- gut erreichbar für Mitarbeiter, Kunden und Patienten.
- PKW-Stellplätze können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden. 25€ je Stellplatz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Außenansicht\_Parkplätze

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Eingang\_außen

# Exposé - Galerie



Eingang\_innen



Bürofläche\_EG

# Exposé - Galerie



Bürofläche\_EG



Bürofläche\_EG

# Exposé - Galerie



Einzelbüro\_verglast



Flur

# Exposé - Galerie



Bürofläche\_EG



Besprechungsraum

# Exposé - Galerie



Konferenzraum/Studio\_UG



Konferenzraum/Studio\_UG

# Exposé - Galerie



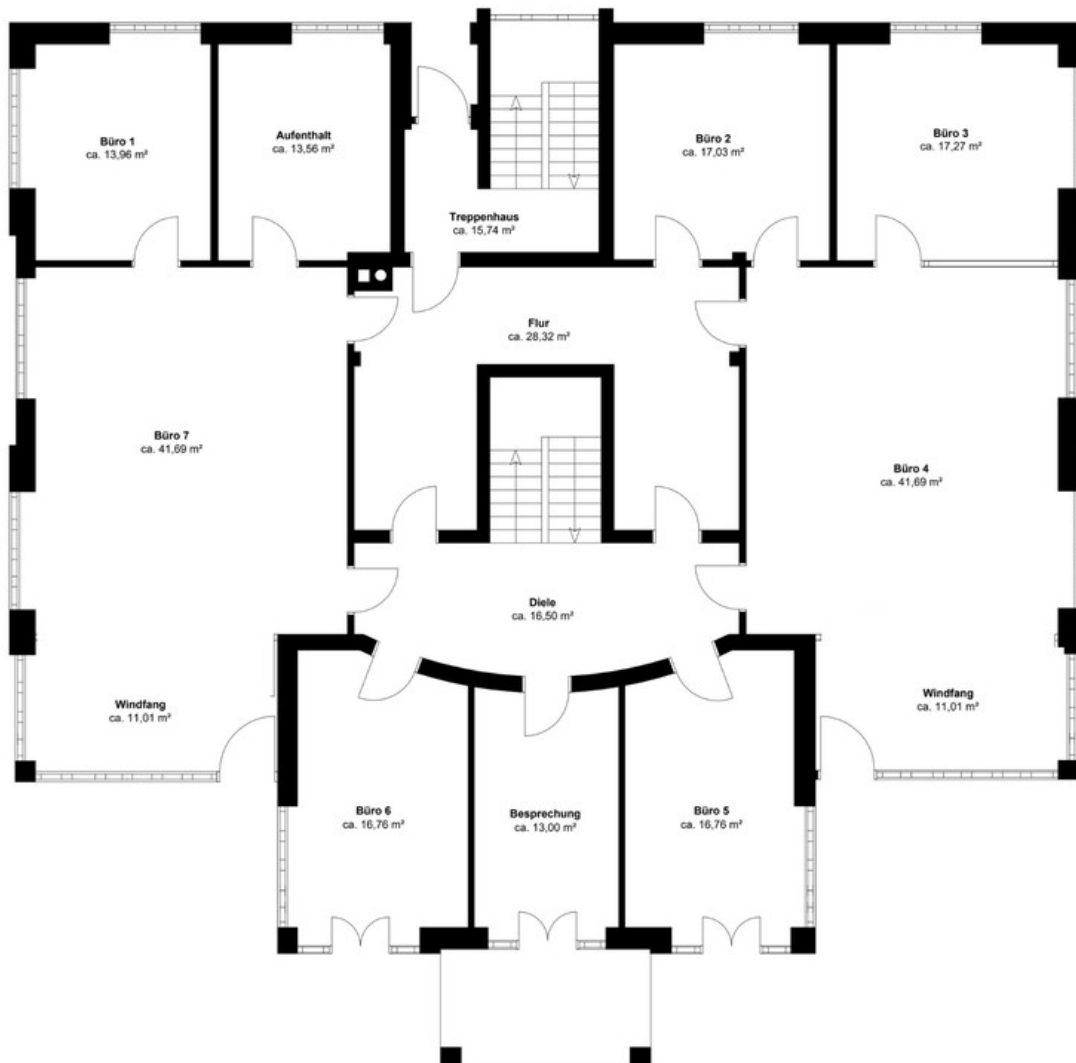
Küche



WC

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss EG



Grundriss\_EG

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss UG

● Fläche zur Anmietung



Grundriss\_UG