

Exposé

Bürofläche in Neufahrn

**Helle und moderne Büro-/Praxisflächen in zentraler Lage
in Neufahrn i. NB – flexibel teilbar**



Objekt-Nr. OM-459121

Bürofläche

Vermietung: **3.990 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniela Hamoshi

84088 Neufahrn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.01.2027
Etagen	2	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	250 €	Büro-/Praxisfläche	403,41 m ²
Heizkosten	200 €	Gesamtfläche	403,41 m ²
Summe Nebenkosten	450 €	Stellplätze	12
Mietsicherheit	7.980 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung ab 1.1.2027 stehen attraktive Büro-/Praxisflächen in einem sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt ca. 403 m² Nutzfläche. 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 Konferenz-/Therapieraum mit Innenhof, eine Küche mit Aufenthaltsbereich sowie praktische Abstellflächen im Untergeschoss des Gebäudes. Die Fläche eignet sich hervorragend für klassische Büronutzung, ist jedoch ebenso ideal als Praxis, Therapiezentrum oder für ähnliche Dienstleistungen nutzbar.

Ein weiterer Vorteil: Die Fläche kann bei Bedarf auch hälftig 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 m² Büro-/Praxisfläche im Erdgeschoss und Untergeschoss
- Teilanmietung möglich
- Ab Januar 2027 anmietbar
- sehr helle Räume durch große Fensterflächen
- offene Flächen + einzelne Räume
- großer Konferenzraum mit Innenhof
- Küche und Abstellflächen vorhanden
- vielseitig nutzbar (Büro, Praxis, Therapie 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 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 ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	96,00 kWh/(m ² 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



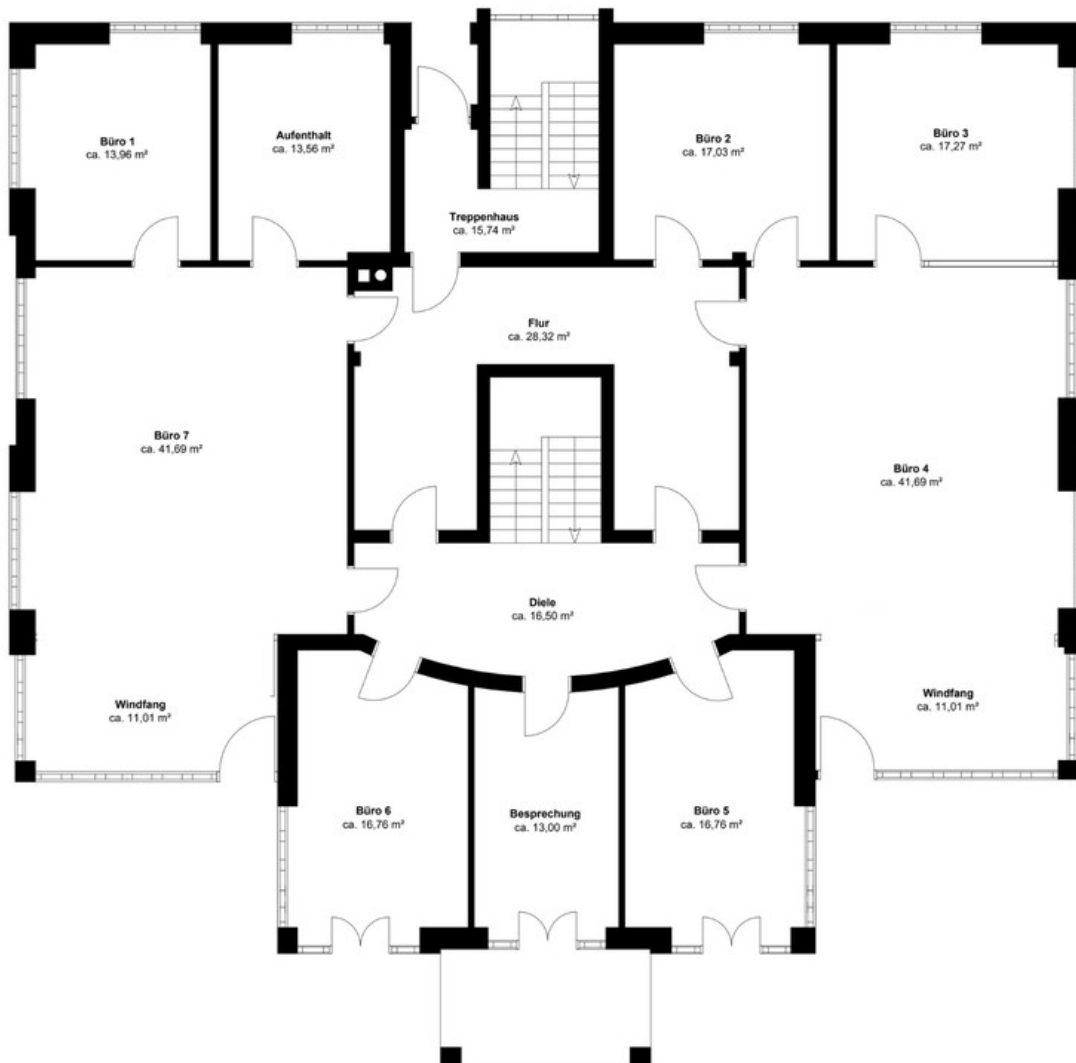
Küche



WC

Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Grundriss_EG

Exposé - Grundrisse

Grundriss UG

● Fläche zur Anmietung



Grundriss_UG