

Exposé

Bürohaus in Lauf a. d. Pegnitz

**Begehrtes 2 Zimmer Büro (ca. 51 qm) mit schönem Blick
in der Industriestraße 23a**



Objekt-Nr. OM-462113

Bürohaus

Vermietung: **763 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Kraus
Telefon: 09123 989442
Mobil: 01579 2390500

Industriestraße 23a
91207 Lauf a. d. Pegnitz
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|---------|--------------------|----------------------|
| Baujahr | 1989 | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 2 | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Öl | Büro-/Praxisfläche | 51,00 m ² |
| Summe Nebenkosten | 214 € | Gesamtfläche | 61,00 m ² |
| Mietsicherheit | 2.196 € | Stellplätze | 4 |
| Übernahme | sofort | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Ideale Lage & praktische sowie smarte (Loxone) Ausstattung
- Komplette inklusive Nebenkostenpauschale – Heizung, Wasser, Strom, Winterdienst und alle weiteren Betriebskosten sind bereits enthalten
- Sofortiges Internet (100 Down / 50 Up) ab den ersten Tagen – Sie erhalten zum Einzug einen funktionierenden Internetanschluss für die Übergangszeit, bis Ihr eigener Anschluss freigeschaltet ist (bitte ein UniFi Cloud Gateway besorgen, falls sie noch nichts haben oder Fritz!Box 7490 / 7590 mitbringen. Genaue Details bei der Besichtigung.)
- Keine Maklerprovision – Sie mieten direkt vom Eigentümer, ohne zusätzliche Provisionen oder Gebühren

Das Büroangebot

Büroflächen im 2. Obergeschoss (Büros können nicht einzeln angemietet werden)

Raum 2-05: ca. 25 m² + Raum 2-06: ca. 26 m²

Gesamtmietfläche: ca. 51 m² Bürofläche + anteilige Gemeinschaftsflächen (Flure, Toiletten, Gemeinschaftsküche) ca. 10 m² = ca. 61 m² Gesamtfläche

Miete: 762,50 € netto zzgl. gesetzlicher MwSt.

Die Allgemeinflächen wurden bereits auf die Mietflächen umgelegt.

Nebenkostenpauschale: 213,50 € (All-inclusive – alle Nebenkosten sind darin enthalten)

Stellplätze: je 30,00 € zzgl. gesetzlicher MwSt.

Ausstattung

Moderne Ausstattung & Infrastruktur

- Loxone Zutrittssystem (24/7) zum Gebäude über NFC-Chip (kein Schlüssel mehr)
- Loxone Intercom Klingel & Gegensprechanlage mit Video/Audio inkl. Türöffnungsmöglichkeit (über Loxone Handy, Desktop App)
- Glasfaseranschluss der Telekom bereits verfügbar
(bis zu 1.000 MBit/s Download / bis zu 500 MBit/s Upload)
- Voll klimatisierte Büroräume
- Abgehängte Decken mit integrierter, energieeffizienter LED-Beleuchtung
- Jalousien in allen Büroräumen für optimalen Sonnenschutz und Sichtschutz
- praktische Gemeinschaftsküche ausgestattet mit Herd, Kühlschrank, Spülmaschine, Mikrowelle, Wasserkocher und weiterem Zubehör
- Ausreichend Stellplätze direkt am Objekt (kostenpflichtig)

Nichtraucherbüro

Das gesamte Gebäude ist ein reines Nichtraucherobjekt.

Rauchen ist in den Büros sowie in allen Innenbereichen des Gebäudes nicht gestattet. Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Eine Raucherzone befindet sich außerhalb des Gebäudes.

Die vorhandenen Tische und Stühle können kostenfrei übernommen werden. Das Sofa, sowie die IT werden noch ausgeräumt.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine

Jederzeit möglich. Melden Sie sich einfach hier auf die Anzeige oder unter der angegebenen Mobilnummer. Kontaktaufnahme gerne auch über WhatsApp.

Lage

Industriegebiet Lauf a. d. Pegnitz

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch Strom | 44,00 kWh/(m ² a) |
| Endenergieverbrauch Wärme | 102,00 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



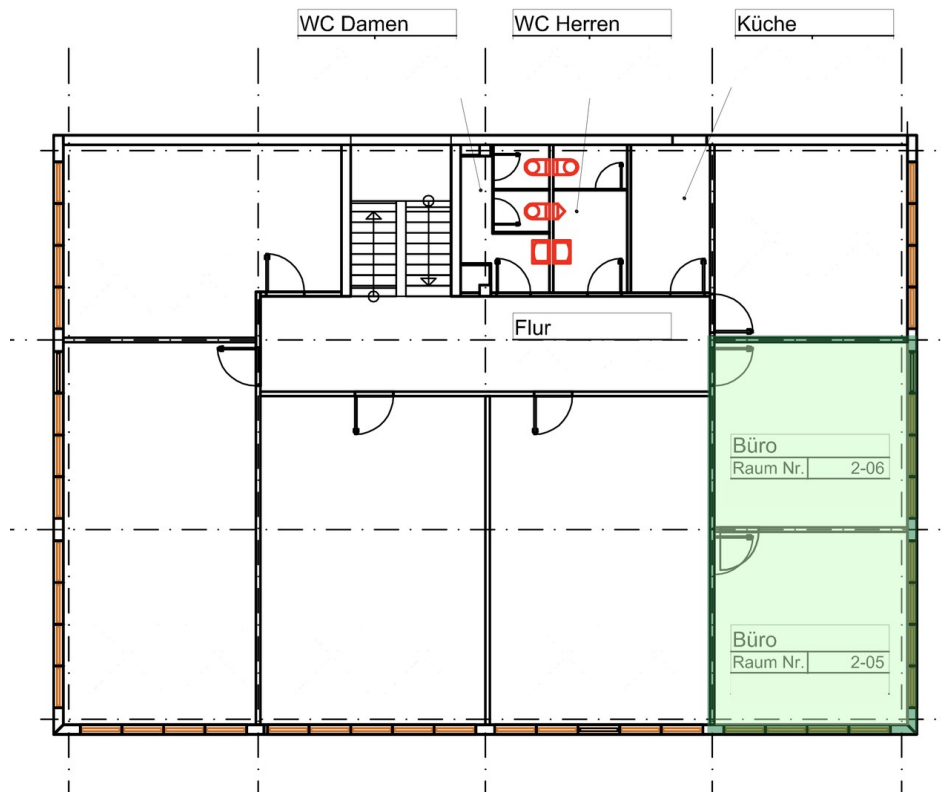
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Gültig bis: 12.09.2025

Registriernummer ² BY-2015-000644583

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Aushang

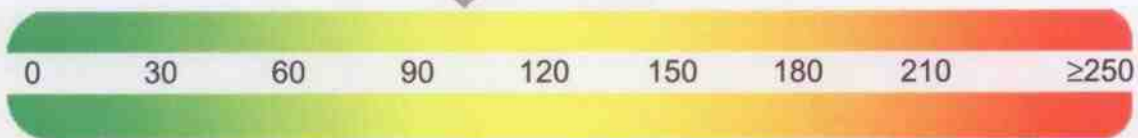
Gebäude

| | | |
|---|--|---|
| Hauptnutzung/ Gebäudekategorie | Gebäude für Produktion, Werkstätten |  |
| Adresse | Industriestraße 23a, 91207 Lauf an der Pegnitz | |
| Gebäudeteil | ganzes Gebäude | |
| Baujahr Gebäude | 1989 | |
| Nettogrundfläche | 2296 | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser | Heizöl | |
| Erneuerbare Energien | Art: keine | |

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme

102 kWh/(m²·a)

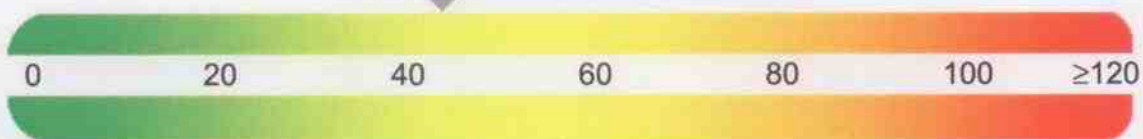


Warmwasser enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser

Endenergieverbrauch Strom

44 kWh/(m²·a)



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung
 Warmwasser
 Lüftung
 eingebaute Beleuchtung
 Kühlung
 Sonstiges

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

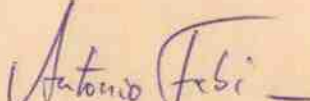
218 kWh/(m²·a)

Aussteller

Dipl.-Ing.(FH)
Antonio Fabian
Eisenstraße 3c
91233 Neunkirchen am Sand

13.09.2015

Ausstellungsdatum


 Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzusetzen.

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
Registriernummer ist nach deren Eingang