

# Exposé

## Bürofläche in Weißbach

**Stilvolle Gewerbefläche im Ortskern von Weißbach –  
ideal für Büro, Praxis oder Studio**



Objekt-Nr. OM-473886

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Jonas Happe

Hauptstr. 4  
74679 Weißbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Büro-/Praxisfläche	87,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	200 €	Gesamtfläche	87,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine modernisierte und sehr ansprechend ausgebaute Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Weißbach.

Die Einheit verfügt über ca. 87 m<sup>2</sup> Nutz-/Gewerbefläche und überzeugt durch eine helle, offene Raumwirkung, eine großzügige Fensterfront sowie einen repräsentativen Eingangsbereich. Der vorhandene Ausbau erfolgte hochwertig und mit viel Liebe zum Detail. Die Kombination aus Industrial-Style, sichtbaren Deckenelementen, modernen Bodenbelägen und einer angenehmen Raumhöhe schafft ein besonderes Ambiente, das sich deutlich von klassischen Gewerbeflächen abhebt.

Die Fläche wurde zuletzt als Café genutzt, wird jedoch als **\*\*leere Gewerbefläche ohne Mobiliar und ohne Café-Inventar\*\*** vermietet. Die auf den Bildern teilweise sichtbare Einrichtung zeigt die bisherige Nutzung und dient lediglich der Veranschaulichung der Raumwirkung. Mietgegenstand ist die Gewerbeeinheit selbst.

Durch die offene und flexible Grundrissstruktur eignet sich die Fläche hervorragend für verschiedene Nutzungskonzepte, beispielsweise als Büro, Praxis, Studio, Beratungsfläche, Kosmetik-/Wellnessbereich, Showroom, Ladenfläche oder Dienstleistungsstandort. Der großzügige Hauptraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und kann je nach Nutzung offen belassen oder individuell eingerichtet werden.

Ergänzt wird die Hauptfläche durch praktische Nebenbereiche, eine vorhandene Küchen-/Teeküchenzone sowie separate WC-Anlagen. Besonders hervorzuheben ist das großzügige, barrierearme WC, das die Einheit auch für publikumsorientierte Nutzungen attraktiv macht. Der Zugang erfolgt ebenerdig und kundenfreundlich direkt vom öffentlichen Bereich aus.

Die Gewerbeeinheit wurde im Jahr 2020 umfassend erneuert bzw. hochwertig ausgebaut und befindet sich in einem gepflegten, sofort nutzbaren Zustand. Durch die zentrale Lage in Weißbach, die gute Sichtbarkeit sowie die vielseitige Nutzbarkeit bietet diese Einheit eine interessante Möglichkeit für Selbstständige, Dienstleister, Praxisbetreiber oder Unternehmen, die eine besondere und zugleich funktionale Gewerbefläche suchen.

## Ausstattung

- ca. 87 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Gewerbefläche im Erdgeschoss
- ebenerdiger, kundenfreundlicher Zugang
- sehr gute Sichtbarkeit durch große Fenster- und Schaufensterflächen
- helle, offene Raumwirkung mit viel Tageslicht
- großzügiger Hauptraum mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- ideal geeignet für Büro, Praxis, Studio, Beratung, Kosmetik, Dienstleistung, Showroom oder ähnliche Konzepte
- repräsentativer Eingangsbereich direkt zur Hauptstraße / Ortsmitte
- auffällige Außenwirkung und gute Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum
- moderne, gepflegte Gesamtoptik
- hochwertiger Ausbau aus dem Jahr 2020
- ansprechender Industrial-Look mit sichtbaren Deckenelementen
- moderne Beleuchtungssituation
- robuste und pflegeleichte Bodenbeläge
- angenehme Raumhöhe und offenes Raumgefühl

- flexible Grundrissstruktur mit guter Möblierbarkeit
- großzügige Hauptfläche für Empfang, Arbeitsplätze, Beratungsbereich, Behandlungsplätze oder Verkaufsfläche
- separate Neben-/Funktionsbereiche vorhanden
- vorhandener Küchen- bzw. Teeküchenbereich
- praktische Anschlüsse und Infrastruktur aus der bisherigen gewerblichen Nutzung
- separate WC-Anlagen
- großzügiges, barrierearmes WC
- dadurch auch gut geeignet für Nutzungen mit Publikumsverkehr
- große Fensterfront sorgt für Transparenz, Sichtbarkeit und Werbewirkung
- gute Möglichkeit zur individuellen Beschriftung / Außenwerbung nach Abstimmung
- gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit gemischter Nutzung
- zentrale Lage im Ortskern von Weißbach
- direkt bei der Bushaltestelle gelegen
- von mehreren Seiten gut einsehbar
- gute Erreichbarkeit für Kunden, Patienten, Mitarbeiter oder Besucher
- Parkmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden
- bereits gewerblich etabliertes Objekt mit positiver Standortwahrnehmung
- zuletzt als Café genutzt, daher sympathischer Bekanntheitsgrad im Ort
- dennoch nicht auf Gastronomie beschränkt, sondern vielseitig nutzbar
- die Vermietung erfolgt als leere Gewerbefläche ohne Mobiliar und ohne Café-Inventar
- die auf den Bildern sichtbare Einrichtung zeigt lediglich die bisherige Nutzung und die mögliche Raumwirkung
- sofort nutzbares Grundkonzept ohne klassischen Rohbau-Charakter
- ideal für Mieter, die eine besondere Fläche mit Charakter suchen
- deutlich attraktiver als klassische, nüchterne Gewerbeflächen
- sehr gute Kombination aus Sichtbarkeit, Atmosphäre und praktischer Nutzbarkeit

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer sehr präsenten und gut sichtbaren Lage im Ortskern von Weißbach. Auch wenn Weißbach natürlich keine Großstadt ist, zählt dieser Standort innerhalb des Ortes klar zu den besseren Gewerbelagen: direkt an der Hauptstraße, unmittelbar bei der Bushaltestelle und von mehreren Seiten gut einsehbar.

Durch die zentrale Lage, die Nähe zu weiteren Geschäften und die gute Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum eignet sich die Fläche besonders für Nutzungen mit Kundenkontakt – beispielsweise Büro, Praxis, Studio, Beratung, Dienstleistung oder ähnliche Konzepte.

Ein großer Vorteil ist die unkomplizierte Erreichbarkeit: Die Einheit liegt ebenerdig, ist gut auffindbar und profitiert vom alltäglichen Verkehr im Ortskern. Wer in Weißbach sichtbar sein möchte, findet hier einen passenden Standort mit ordentlicher Frequenz und sehr guter Präsenz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Büroraum

# Exposé - Galerie



Küche



Thekenbereich

# Exposé - Galerie



Herren WC



Damen- / Behinderten WC

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss