

## Repräsentative Gerwerberäume für Büro/Kanzlei/Praxis

Büro / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: GwM0042  
Adresse: DE-85416 Langenbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 1.700,00 EUR  
Warmmiete: 2.000,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 250,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja  
Stellplatzmiete: 50,00 EUR  
Kautions: 3 MM  
Courtage / Provision: 2 MM + 19% MwSt  
Courtage inkl. MwSt: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Gesamtfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 5  
Anzahl separater WC's: 2  
Gewerbefläche: ca. 170 m<sup>2</sup>  
Bürofläche: ca. 170 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 2

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Etage: EG  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Befeuerung: Öl  
Bodenbelag: Granit  
Küche: Kochecke  
barrierefrei: ja  
Keller: nein  
Verglasung: doppelt verglast

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1995  
Zustandsart: ausgezeichnet

### 1.6. Umfeld

nächste Stadt: Freising

### 1.7. Verwaltung

verfügbar ab: sofort

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: D  
erstellt am: 29.04.2014  
gültig bis: 29.04.2024  
Art des Energieausweises: nach Verbrauch  
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 119 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

### 1.9. Beschreibung im Detail

Helle Gewerbeeinheit für Büro/Kanzlei oder Praxis im Erdgeschoss eines Wohn-Geschäftshauses. Die kompletten 170 qm sind flexibel abteilbar und nutzbar. Derzeit ist das Gewerbe wie folgt eingeteilt: ein offener Empfangsbereich mit viel Tageslicht eignet sich wegen der großen Fensterfront hervorragend als Ausstellungsraum. Im Anschluß folgen ein abgetrennter, heller Raum, der sehr gut als Einzelbüro nutzbar ist sowie drei weitere helle Büroräume mit 48qm und 2 mal 12qm zur individuellen Nutzung, z.B. als Archiv, Einzelbüro oder als Besprechungsraum. Die Aufteilung der Gewerbeeinheit kann jedoch jederzeit aufgehoben oder verändert werden. Zu diesem Objekt gehören auch 2 Außenstellplätze. Parkmöglichkeiten für Kunden sind auf dem Gelände vorhanden.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Durch die verkehrsgünstige Lage (Bahnanschluss/MVV, A 92, St 2350 und der Nähe zum Flughafen München) hat sich die liebens- und lebenswerte Gemeinde Langenbach in den letzten Jahrzehnten zu einer modernen Wohngemeinde mit guter Infrastruktur entwickelt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof mit Verbindung (MVV) nach Freising/München/Flughafen München bzw. Landshut ist nur wenige Gehminuten entfernt. Der Flughafen München ist in ca. 15 Autominuten erreichbar, Freising in ca. 5 Autominuten. Langenbach liegt zwischen Freising und Moosburg, im oberbayerischen Landkreis Freising.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

komplett Fußbodenheizung, Granitboden, Teeküche, weiße Kunststofffenster

### **1.12. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

## 2. Galerie



Eingang



Büro I



Büro II...



...mit Zugang...



...zu Büro III...



...und Büro IV



Teeküche



Vorraum

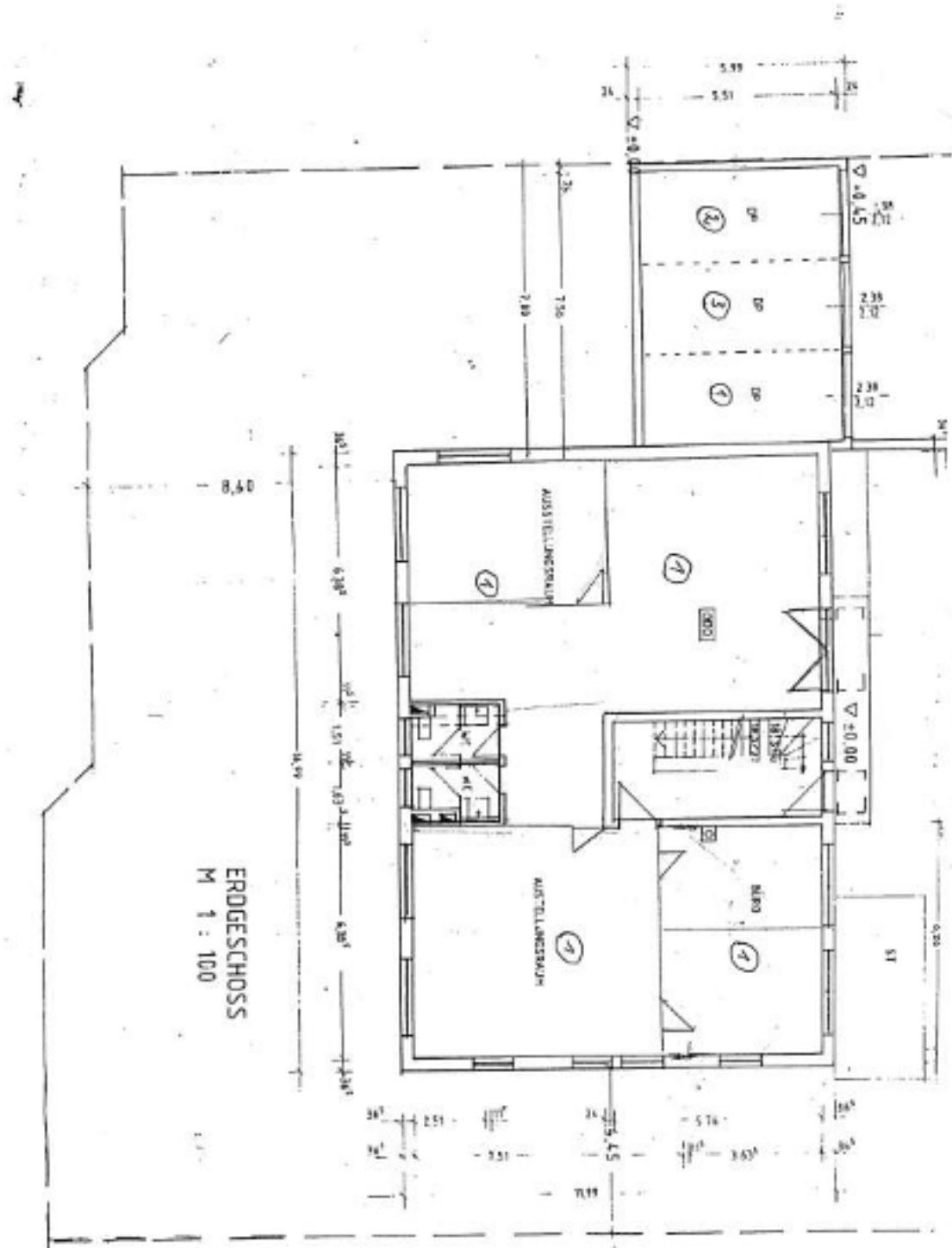


WC's



Außenansicht

**3. Grundriss**



## 4. Agentur

### 4.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

### 4.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>