

Modernes und vielseitig nutzbares Praxis-Kanzlei-Bürogebäude in Langenbach - Flughafennähe

Büro / Praxis / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: GwK0002
Adresse: DE-85416 Langenbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 1.600.000,00 EUR
zzgl. Mehrwertsteuer: ja
Mieteinnahmen pro Monat: 6.500,00 EUR
Courtage / Provision: 2,38 % incl. MwSt.
Courtage inkl. Mwst: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Gesamtfläche: ca. 784 m²
Zimmerzahl: 16
Anzahl separater WC's: 6
Gewerbefläche: ca. 668 m²
Grundstücksfläche: ca. 400 m²
Anzahl Stellplätze: 25
Nutzfläche: ca. 116 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Bodenbelag: Fliesen, Granit, Teppich
Küche: Einbauküche
weitere Räume: Abstellraum, Archiv
Sicherheitstechnik: Alarmanlage
Keller: ja
Technik: DV-Verkabelung
Verglasung: dreifach verglast

klimatisiert: ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1995
Zustandsart: ausgezeichnet

1.6. Umfeld

nächste Stadt: Freising/Moosburg
Gebiet: gemischt

1.7. Verwaltung

verfügbar ab: nach Absprache
Räume veränderbar: teilweise

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: D
erstellt am: 05.08.2020
gültig bis: 04.05.2030
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 124 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

1.9. Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht eine hochwertige Büroimmobilie im schönen Langenbach. Das ansprechende Gebäude besticht durch seine zeitgemäße, moderne Architektur und eine optimale, vielseitige Flächennutzung. Insgesamt erstreckt sich dieses kompakte und repräsentative Bürogebäude (15,25m x 25,80m) über drei Etagen (UG + EG + OG) und erlaubt eine individuelle Nutzung z.B als Büro-Praxis-Kanzlei-Schulungsräume und mehr.

Über den Haupteingang des Gebäudes gelangt man durch einen Windfang in den einladenden Foyer- und Empfangsbereich mit gemütlicher Pausentheke und Zugang zu vier Büroräumen, dem Serverraum, einem z.B. Materialraum, einem Archivraum, einer Teeküche und zu einer der WC-Anlagen (Damen und Herren). Die überhöhen Decken sind mit Akustikpaneelen ausgestattet, die den Schall absorbieren. Eine moderne, offene Treppe verbindet hier das Erdgeschoss mit dem Unter- und Obergeschoss. Ein Gang führt in den hinteren Teil des Gebäudes mit der zweiten offen gehaltenen Treppendiele, der zweiten WC-Anlage, einem weiteren großen Büroraum (52 qm), einem Besprechungsraum und einem gemütlich eingerichteten Pausen/Wartebereich für Gäste, Klienten, Kunden. Das Untergeschoß teilt sich auf in einen Aufenthalts/Pausenbereich, in zwei vollausgestattete und klimatisierte sowie belüftete Schulungsräume, einen weiteren Besprechungsraum, einer WC-Anlage und fünf Lager-Archiv- u. Technikräume. Im Obergeschoß verbinden die zwei Treppendiele mit kleiner Galerie drei helle geräumige Büroräume, die sich gut als Chefbüro und z.B. Sekretariat eignen.

Diese Büroimmobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit, wenn Sie eine moderne Immobilien in guter Lage suchen. Durch die individuellen Nutzungsmöglichkeiten sind Sie hier perfekt positioniert um langfristige Renditen zu erzielen.

1.10. Beschreibung der Lage

Langenbach liegt zwischen Freising und Moosburg, im oberbayerischen Landkreis Freising. 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. Mittlerweile haben sich auch viele namhafte Firmen angesiedelt. 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, die BAB 92/Anschluss Freising Ost in ca. 7 Autominuten und die Kreisstadt Erding ist ebenfalls nur 15-20 Autominuten entfernt.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Granit- Fliesen- u. Teppichböden (in den Büroräumen); moderne Beleuchtungstechnik; allgemein moderne und zeitgemäße technische Ausstattung für den gehobenen Anspruch; Akustikpaneele; Fußbodenheizung, elektrische Aussenjalousien; voll ausgestattete Schulungsräume mit Schreibtischen, PC's und Beamer mit Leinwand, klimatisiert und belüftet; WC-Anlage in jeder Etage; gemütlich ausgestatteter Empfangs- und Wartebereich u.v.m.

1.12. Details zur Provision

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

1.13. 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



Foyer



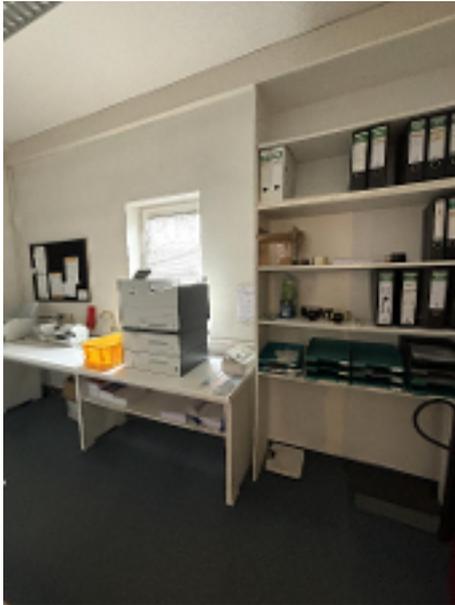
Empfang



Büro 1 EG



Büro 2 EG



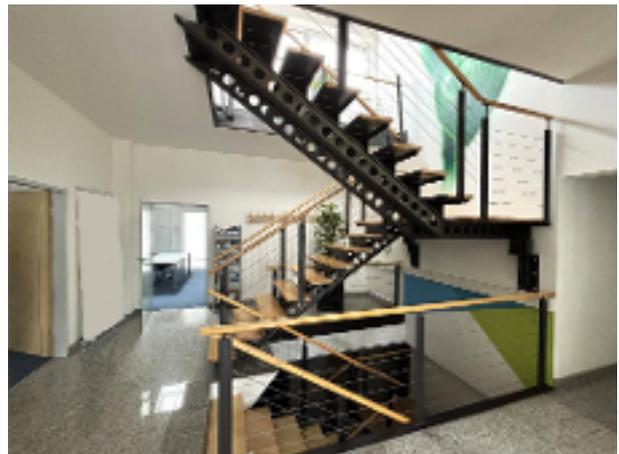
Archiv



z.B. Materialraum



WC's



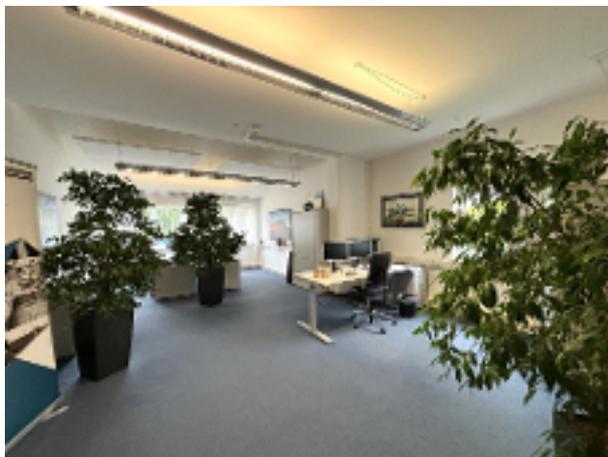
Treppendiele



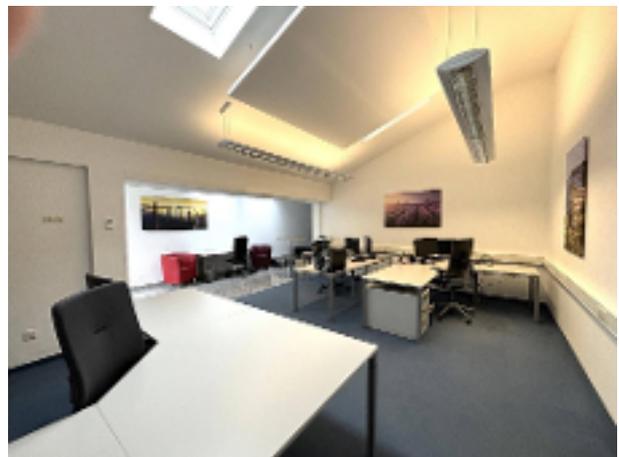
Treppendiele



Wartebereich



Büro 5 EG



Besprechung



Zugang Büro 7 OG



Büro 6 OG



Zugang...



...Büro 8 OG



Büro 8 OG



Treppe UG



Pausenbereich UG



Besprechung UG



Schulungsraum

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

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

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Frau Christine Schülke
Telefon:	087 61-707 77
Fax:	087 61-707 78
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com