

# Fabrikstyle Office LOFT — Erstbezug an A9

95502 Lanzendorf, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 95502-00144.3



Zimmer: 4 - Kaltmiete: 4.177,50 EUR



## Fabrikstyle Office LOFT — Erstbezug an A9

Objekt ID	95502-00144.3
Objektyp	Büro/Praxis
Adresse	95502 Lanzendorf
Etage	EG
Nutzfläche ca.	32 m <sup>2</sup>
Bürofläche ca.	466 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	557 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	1950
Letzte Modernisierung	04-2023
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	Stellplatzmiete: 15 EUR (Anzahl: 6)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Kabel-/Sat-TV, Kunststoffboden
Mieterprovision (gewerblich)	2,39 Netto-Monatsmiete(n) inkl. MwSt.
Provisionspflichtig	Ja
Kaution	10.000,00 EUR
Kaltniete	4.177,50 EUR
Nebenkosten	1.000,00 EUR
Warmmiete	5.177,50 EUR



## Objektbeschreibung

Die in den 50igern Jahre erbaute Gewerbehalle, ehemals eine ansässige Weberei, ist in einem derzeit sanierungsbedürftigen Zustand. Die Gebäudehülle selbst ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand, nur das Innenleben wird von Grund auf neu modernisiert.

Hier trifft alte Baukunst in jeglicher Form von Großzügigkeit und Schönheit, auf neu entstehende Gebäudetechnik. In der vermietetseitigen Sanierung wird in jedem Gewerk versucht, effiziente Bauweise mit nachhaltigen Baustoffen umzusetzen.

Die Möglichkeit eines offenen, lichtdurchfluteten Office-Lofts im Fabrikstyle mit einer Deckenhöhe von ca. 4,50 m in idyllischer Lage sind hier umsetzbar. Die mögliche Raumgestaltung gleicht hier einem Unikat und ist sicher kein zweites Mal in unserer Region anzutreffen.

Diese Flächen werden kostenintensiv so umgebaut, dass Sie z.B. als Büro für kreative Köpfe dienen wird oder jemanden der die besondere Schönheit der Flächen sucht. Da das Gebäude mit einem super-schnellen Internetanschluss versehen wird, sind Unternehmer die Wert auf das besondere Umfeld legen, genau richtig hier.

- Design /Werbeagenturen
- Architekten
- Rechtsanwälte
- Künstler
- IT-Unternehmer
- Sozial-Media Unternehmer

um nur einen kleinen Auszug zu benennen, finden hier Flächen für ihr Personal die einfach Spaß machen.

Auch der Aussenbereich/Gartenanlagen werden wunderschön angelegt und sollen als Erholungsbereiche der Mitarbeiter dienen.

Weitere Details erhalten Sie gerne durch unser Büro, da wir so oder so die Art der Sanierung und Ausstattung auf den Mieter maßschneidern werden.

## Ausstattung

- neue Wärmedämmung innen
- moderne und offene Gestaltung der Flächen im Innenbereich
- neue Heizungsanlage - Wärmepumpe
- Fußbodenheizung (die auch als Kühlung verwendet werden könnte\*)
- neue Design-Bodenbeläge
- alle Fenster bleiben in der Größe erhalten, werden jedoch erneuert
- Elektro + EDV neu
- Sanitär neu
- Dach + Dachdämmung neu
- uvm.

\* = kann zu einer Erhöhung der Miete führen

## Sonstiges



Internetgeschwindigkeit:

Download mit bis zu 100 MBit/s - Upload mit bis zu 40 MBit/s (Telekom)

Glasfaser Verfügbarkeit derzeit in der Umsetzung

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau und Mietpreis ist mit einer Ausstattung nach Bauleistungsbeschreibung kalkuliert, Mehrausstattungen können umgesetzt werden und können zu einer Anpassung des Mietpreises führen.

Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Ansprechpartner.



# Lage

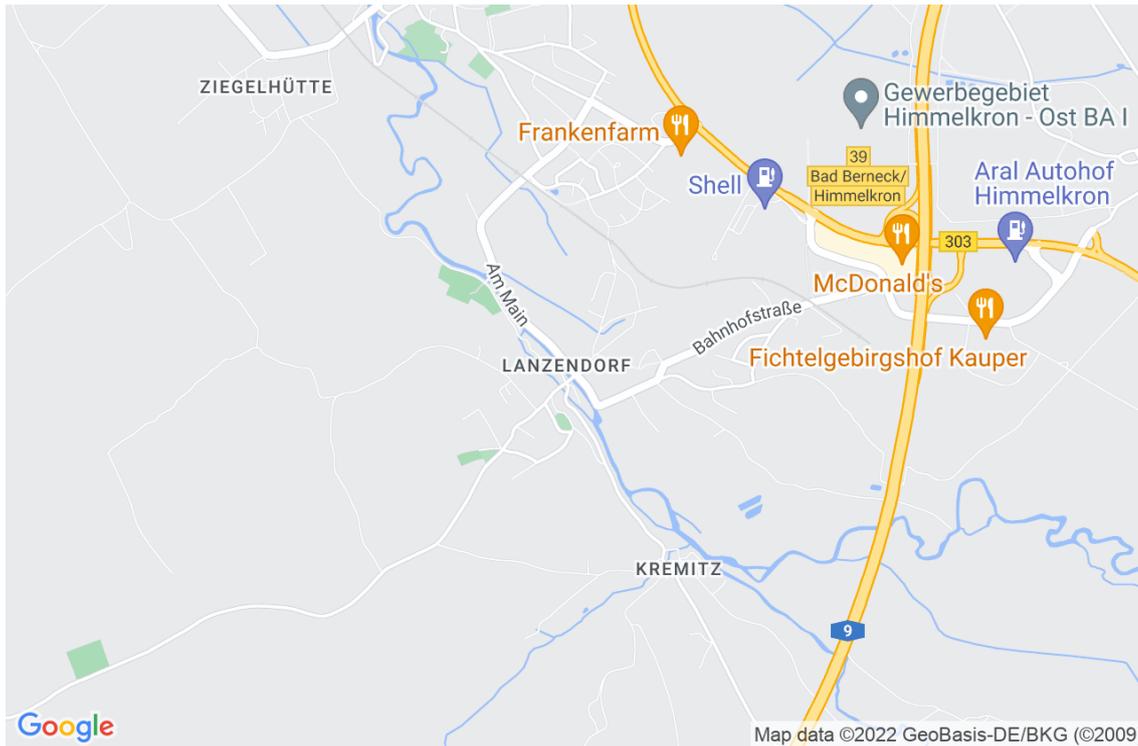
Das Objekt liegt mit guter Anbindung nahe der Autobahnausfahrt A9 Berlin-München, Anschlussstelle Bad Berneck/Himmelkron, sowie auch der B 303. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie Bushaltestelle sind in der Nähe.

Entfernungen:

Bayreuth: ca. 15 Autominuten

Bäcker/Metger: ca. 5 Gehminuten

Nahversorger: ca. 5 Autominuten





OFFICE-LOFT



Büroflächen 3D



Büroflächen 3D



Hinterausgang/Nebenzugang



Hauptzugang



Ansicht Hinten





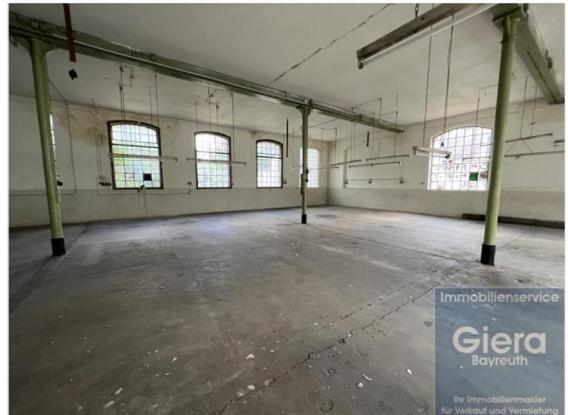
Ortsbild



Rückseite/Garten



Rückseite/Garten



LOFT Fläche 1



LOFT Fläche 1



LOFT Fläche 1

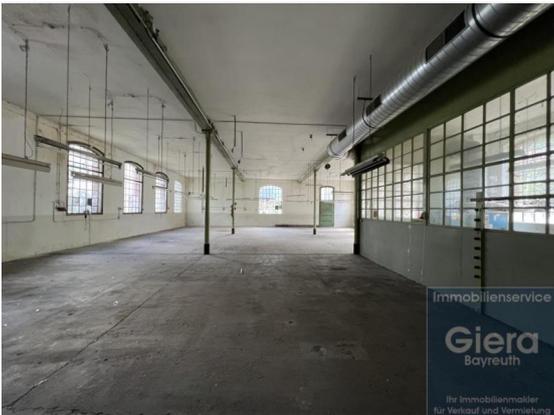




LOFT Fläche Eingang



LOFT Fläche Eingang



LOFT Fläche 1

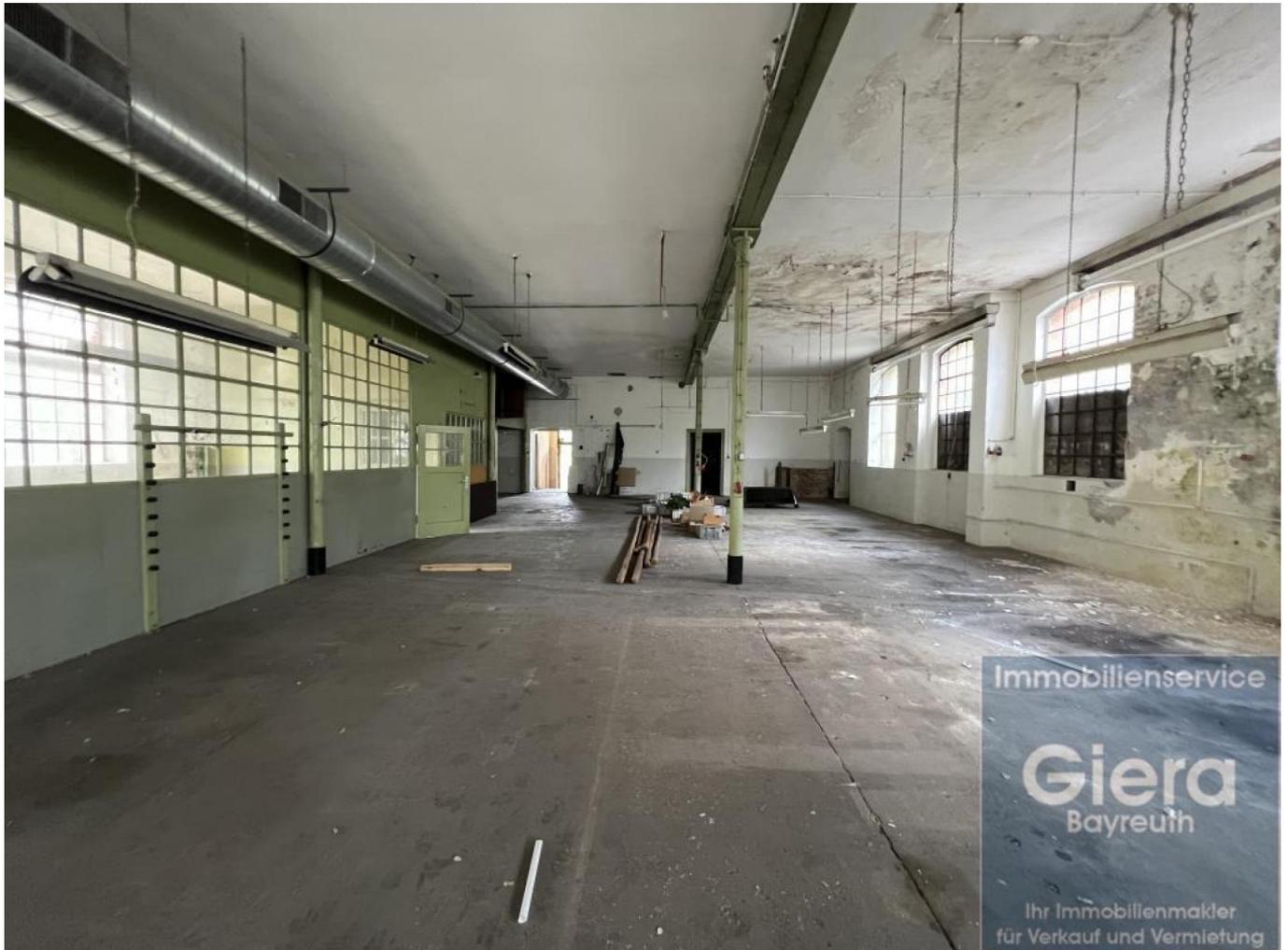


Creativ Room /Meeting



# Grundriss

LOFT Fläche 1



# Grundriss

LOFT Fläche 1



Immobilienervice

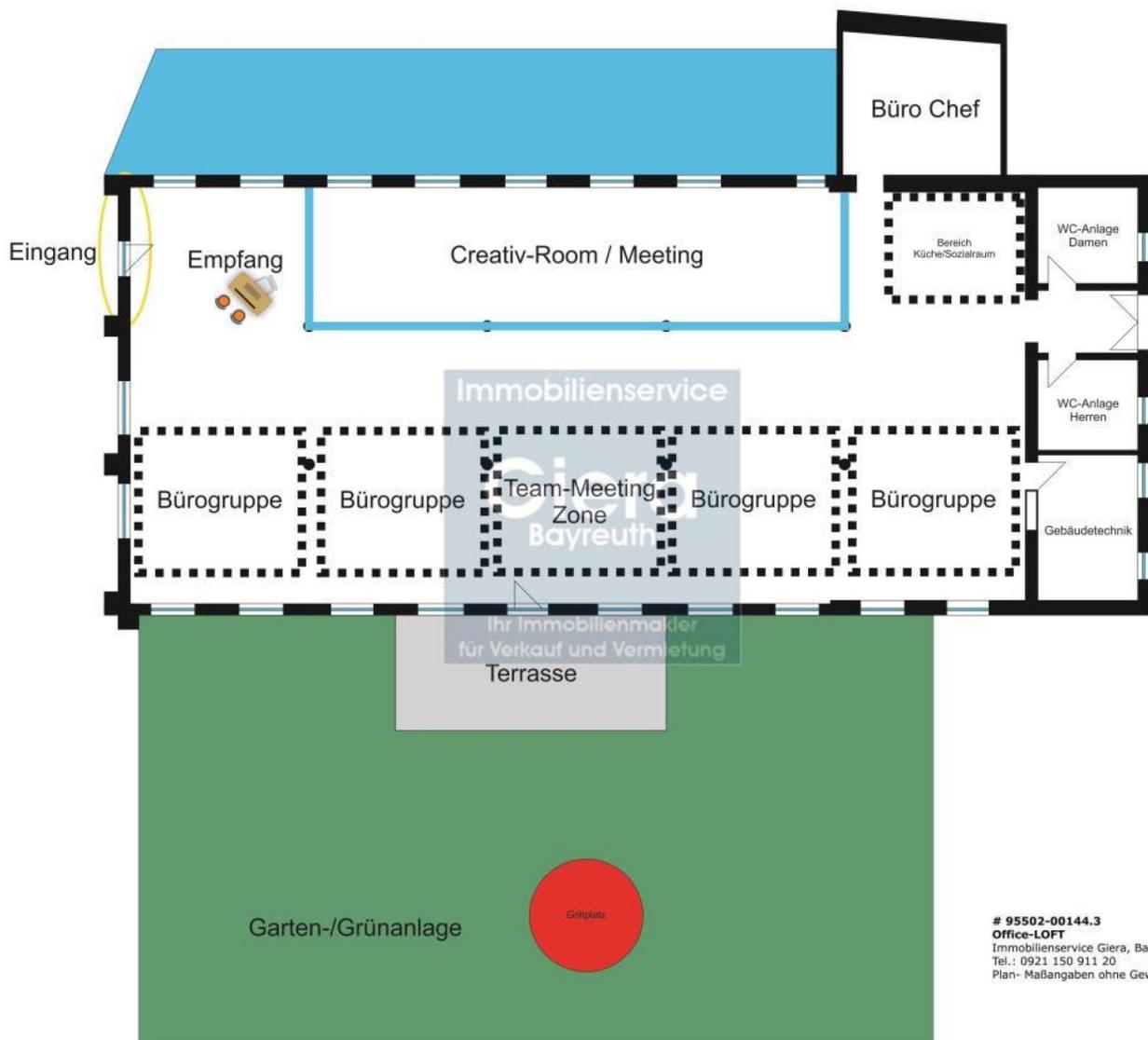
**Giera**  
Bayreuth

Ihr Immobilienmakler  
für Verkauf und Vermietung



# Grundriss

## Grundriss Office-LOFT



# 95502-00144.3  
Office-LOFT  
Immobilienbayreuth Giera, Bayreuth  
Tel.: 0921 150 911 20  
Plan- Maßangaben ohne Gewähr



# Grundriss

## Lageplan

