

Wörrnitz

# Moderne Büroflächen über zwei Etagen mit viel Licht, Klimaanlage und Großzügiges Parkplatzangebot

**Objektnummer: 26208843**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 8.902 EUR**

**Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörrnitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208843	Mietpreis	8.902 EUR
Baujahr	2003	Nebenkosten	1.035 EUR
Stellplatz	46 x Freiplatz, 43.88 EUR (Miete)	Büro/Praxen	Bürohaus
		Provision	Mieterprovision beträgt 3,57 Monatsmieten (inkl. MwSt.) der Nettokaltmiete
		Gesamtfläche	ca. 690 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 690 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 690 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.08.2031	Endenergiebedarf	126.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörrnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörrnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Bürofläche mit einer Gesamtgröße von ca. 690 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ideale Voraussetzungen für modernes und effizientes Arbeiten. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl konzentriertes Arbeiten als auch kommunikative Bereiche für Teams und Besprechungen.

Große, bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten zugleich gute Belüftungsmöglichkeiten durch öffnenbare Elemente. Die Doppelverglasung trägt zu einer guten Energieeffizienz und einem angenehmen Raumklima bei. Ergänzend ist die Fläche mit einer Klimaanlage ausgestattet, die auch an warmen Tagen für optimale Arbeitsbedingungen sorgt.

Ein großzügiger Besprechungsraum steht für Meetings, Präsentationen oder Schulungen zur Verfügung. Die vorhandenen Einbauleuchten sowie die Kombination aus Fliesen- und Teppichböden unterstreichen den funktionalen und zugleich gepflegten Charakter der Immobilie.

Für den täglichen Komfort sorgt eine vorhandene Teeküche. Zusätzlich bietet ein Archiv im Kellergeschoss ausreichend Stauraum für Unterlagen und Materialien. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Ein elektronisches Schließsystem gewährleistet zeitgemäßen Zugang und Sicherheit. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Parkplatzsituation: Insgesamt stehen 46 Stellplätze direkt am Objekt zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative, funktionale und gut ausgestattete Bürofläche legen.

**Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz**

## Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsdetails:

Bei längerer Laufzeit (3/5 Monate), mietfreie Monate möglich!

- Ca. 690 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Über 2 Stockwerke verteilt
- Bodentiefe Fenster, Doppelverglasung, öffnbare Fenster
- Schließsystem elektronisch
- Internet: 2 Anschlüsse, 1x Bidirektionale Gigabit, 1x Kupfer
- Großer Besprechungsraum
- Einbauleuchten
- Fensterlüftung
- Fliesenboden, Teppichboden
- Klimaanlage
- Teeküche vorhanden
- Archiv im Kellergeschoss
- Gaszentralheizung
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- 46 Stellplätze vorhanden (Bei Bedarf)

Dies ist nur ein kleiner Auszug. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit bemaßten Grundrissen zu. Verschaffen Sie sich einen Eindruck vor Ort und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

**Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz**

## Alles zum Standort

Wörnitz liegt im westlichen Mittelfranken, eingebettet in eine ruhige, ländlich geprägte Umgebung nahe der Romantischen Straße. Die Gemeinde zählt rund 1.700 Einwohner und hat sich in den vergangenen Jahren stetig gewerblich wie wirtschaftlich weiterentwickelt, sodass sie heute einen stabilen und attraktiven Wirtschaftsstandort im Landkreis Ansbach darstellt.

Wörnitz ist verkehrsgünstig an der Autobahn A7 (Würzburg–Ulm) gelegen, Ausfahrt Wörnitz, sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A6. Die Städte Rothenburg ob der Tauber und Feuchtwangen erreicht man jeweils in wenigen Minuten. Die Metropolregion Nürnberg ist über die Autobahnen in rund 45 Minuten erreichbar. Zudem bestehen gute regionale Busverbindungen.

**Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26208843 - 91637 Wörnitz**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)