

Herrieden

# Flexible Büroimmobilie mit Einzelbüros, Seminarraum und Gemeinschaftsbereichen in gefragter Lage

*Objektnummer: 25208776*



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

**MIETPREIS: 2.528 EUR • ZIMMER: 7**

Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

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

Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208776	Mietpreis	2.528 EUR
Zimmer	7	Nebenkosten	450 EUR
Baujahr	2000	Büro/Praxen	Bürofläche
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 316 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 316 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	18.11.2035	Endenergie- verbrauch	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Die Immobilie



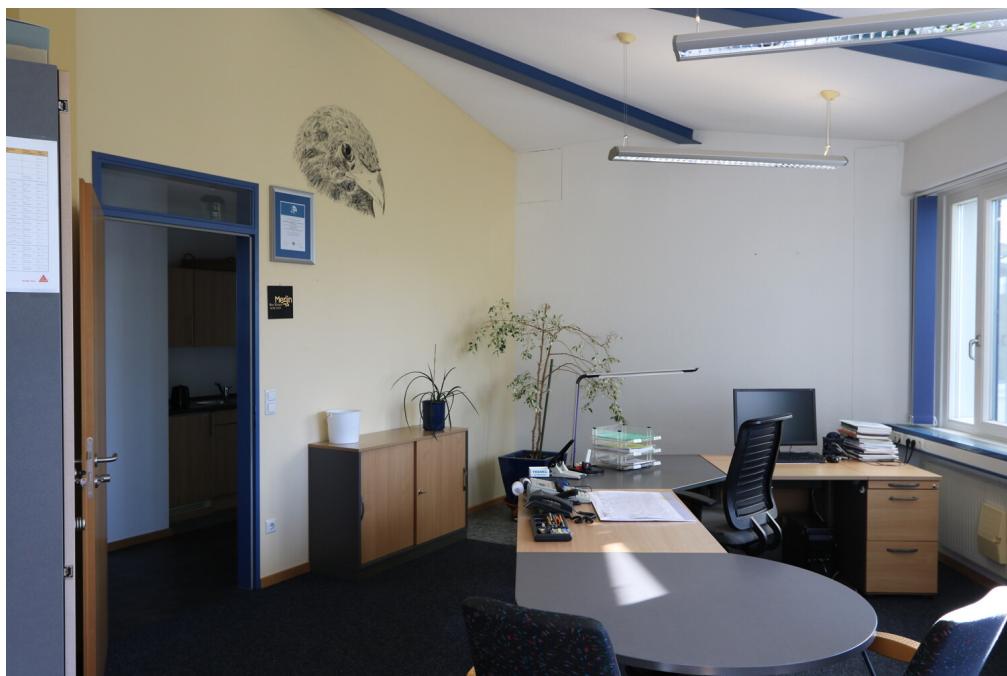
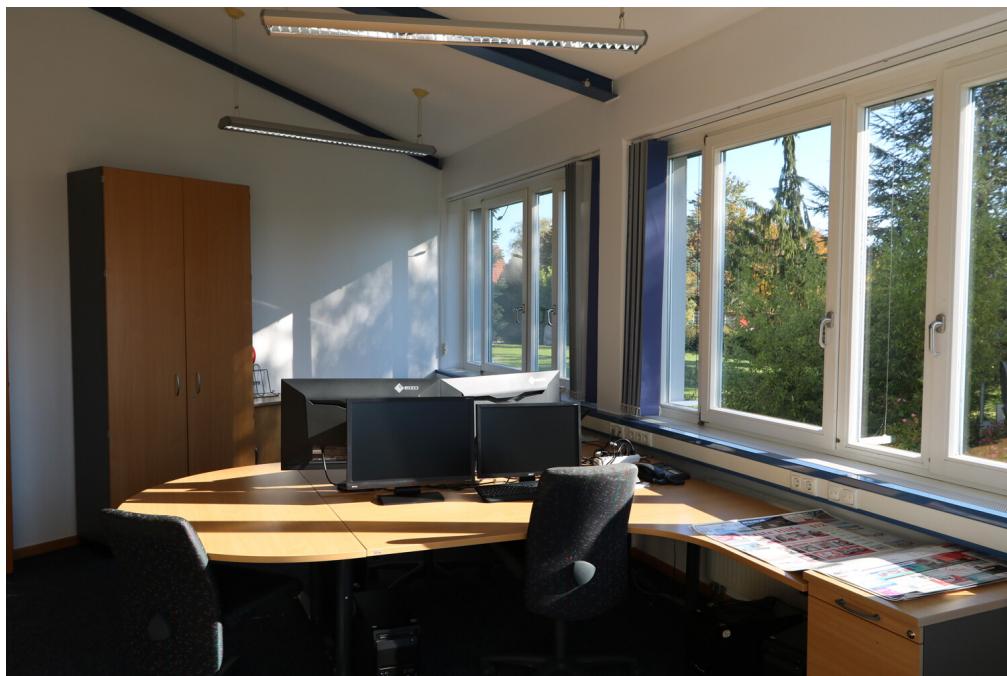
Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Die Immobilie



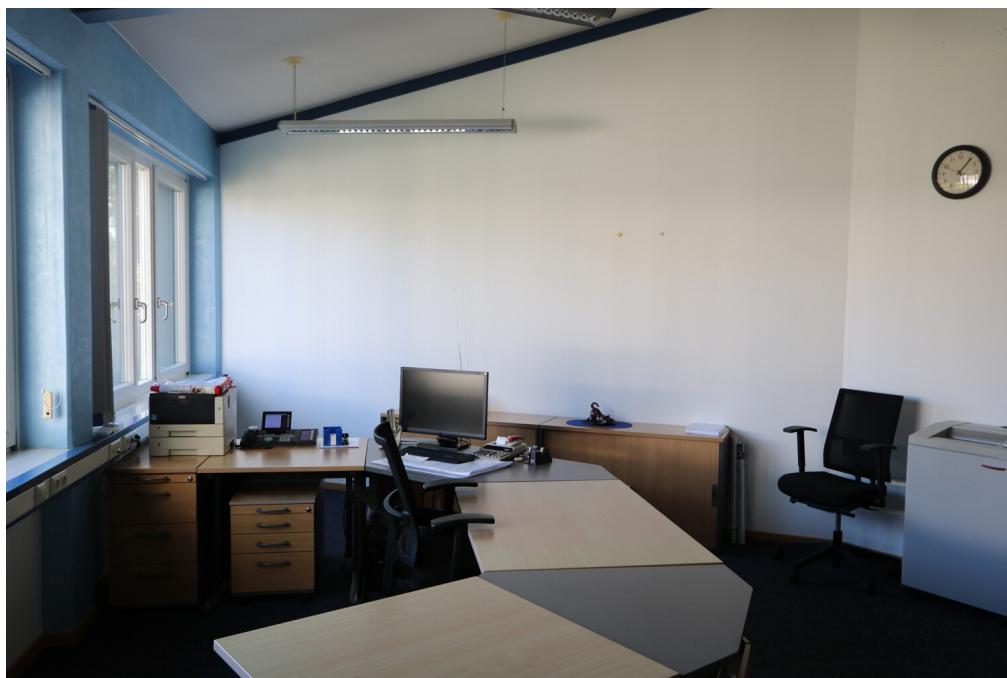
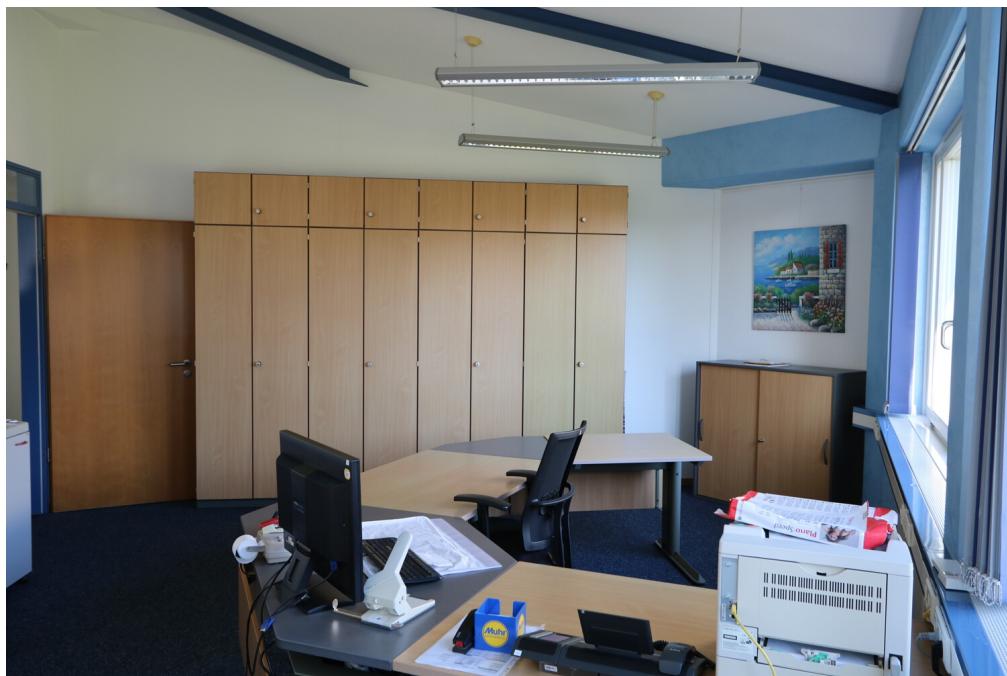
Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Die Immobilie



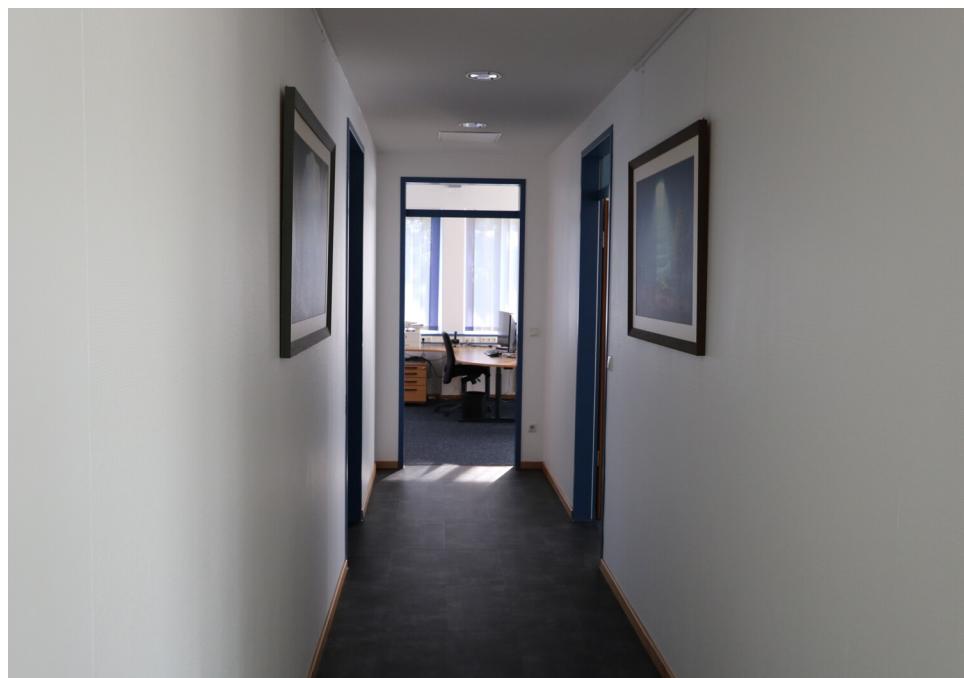
Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Die Immobilie



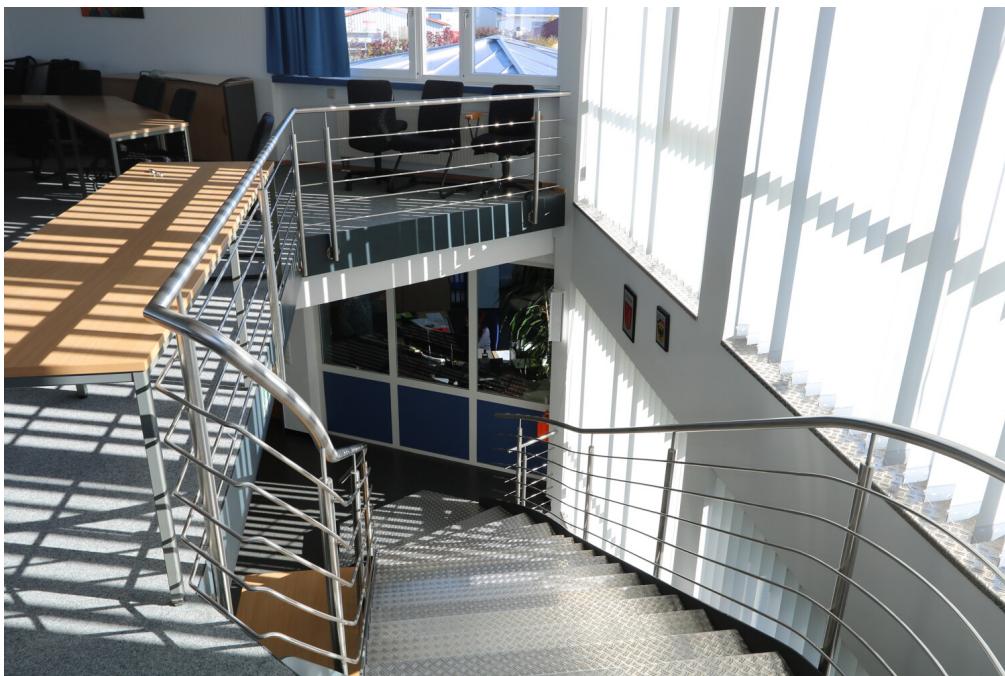
Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Die Immobilie



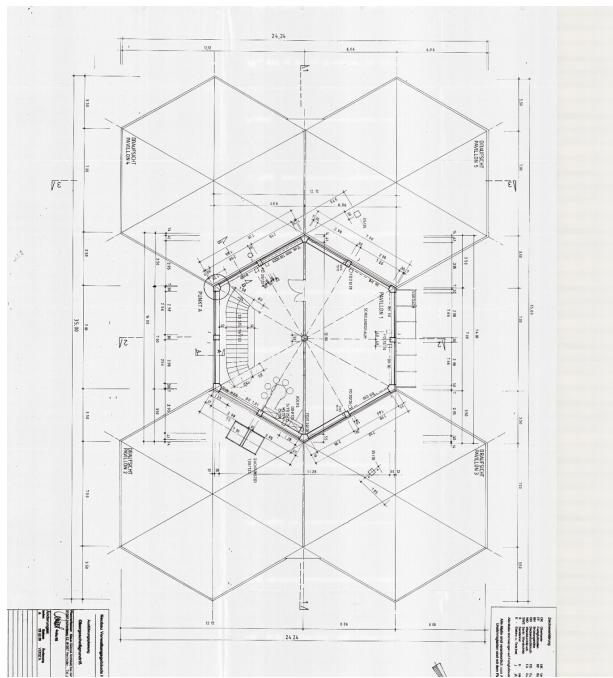
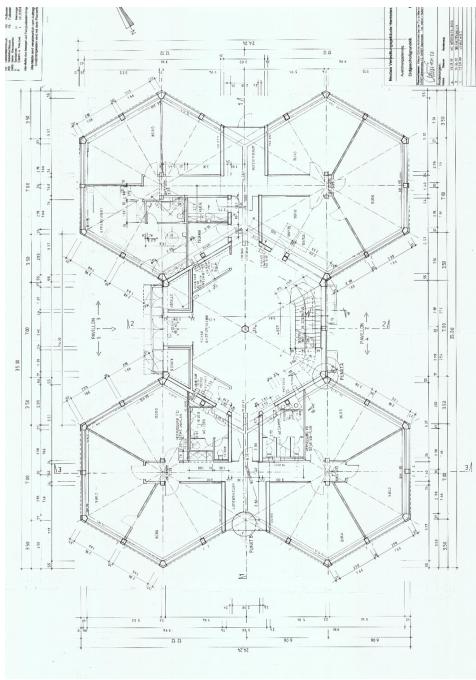
Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine attraktive Büroeinheit mit einer Fläche von ca. 220?m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei separate Pavillons. Jeder Pavillon verfügt über drei Einzelbüros und bietet damit ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten in kleinen Teams oder für individuelle Nutzung. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Seminarraum im Obergeschoss mit einer Fläche von ca. 96?m<sup>2</sup>, der über eine Metalltreppe erschlossen wird. Der Seminarraum ist mit Anschlüssen für Wasser, Abwasser sowie Strom ausgestattet und ermöglicht somit den Einbau einer Teeküche. Bei Bedarf kann nach Absprache eine Trennwand zwischen dem Treppenaufgang und dem Seminarbereich eingebaut werden.

Alle Räume sind mit Teppichboden ausgestattet und verfügen über Kunststoff-Isolierglasfenster. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein einladendes Foyer sowie je ein Damen- und Herren-WC zur Verfügung. Zudem können PKW-Stellplätze auf dem Gelände angemietet werden (jeweils 25,00?€ netto pro Platz). Die Bürofläche ist kurzfristig verfügbar und bietet eine funktionale und flexible Lösung für Unternehmen mit Raumbedarf in ruhiger, gut erreichbarer Lage.

Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsdetails:

- Ca. 220m<sup>2</sup> Bürofläche, verteilt auf 2. Pavillons mit jeweils 3 Einzelbüros
- Zusätzlicher Seminarraum im Obergeschoss mit ca. 96m<sup>2</sup>
- Ebene 2 wird über Metalltreppe erschlossen
- Im Seminarraum befinden sich Anschlüsse für Wasser und Abwasser sowie Strom für eine Teeküche
- Der Einbau einer Trennwand vom Treppenaufgang zum Seminarraum kann nach Bedarf abgesprochen werden
- Teppichboden in allen Räumen
- Stellplätze stehen ebenso zur Verfügung (25,00 netto pro Platz)
- Das Foyer, sowie ein Damen- und Herren WC stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung
- Kunststoffisolierglasfenster
- (Gaszentralheizung)
- Fast vollständig möbliert
- Kurzfristig verfügbar

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: 25208776 - 91567 Herrieden

## Alles zum Standort

Herrieden liegt am Rande des Altmühltales, die fränkische Seenplatte ist nur wenige Kilometer entfernt. Die Stadt zählt knapp 8000 Einwohner und konnte sich im Laufe der Jahre gewerblich und wirtschaftlich so entwickeln, dass sie heute zu den wirtschaftlich fortschrittlichsten Städten im Landkreis Ansbach zählt.

Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A6 Heilbronn-Nürnberg, Autobahnausfahrt Herrieden sowie der Bundesstraße 14. Die Metropolregion Nürnberg ist via Autobahn in ca. 35 Minuten erreichbar. Ansbach erreicht man über die Bundesstraße 14 in 10 Minuten. Außerdem besteht eine gute Bahnbusverbindung.

Objektnummer: 25208776 - 91567 Herrieden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 vorbehaltlich 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: 25208776 - 91567 Herrieden**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 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)