

**Herrieden**

# Flexible office property with individual offices, seminar room and common areas in a sought-after location

**Property ID: 25208776**



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

**RENT PRICE: 2.528 EUR • ROOMS: 7**

**Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25208776</b>	<b>Rent price</b>	<b>2.528 EUR</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Additional costs</b>	<b>450 EUR</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2000</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Office space</b>
		<b>Commission</b>	<b>Mieterprovision beträgt 3,57 Monatsmieten (inkl. MwSt.) der Nettokaltmiete</b>
		<b>Total Space</b>	<b>ca. 316 m<sup>2</sup></b>
		<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Rentable space</b>	<b>ca. 316 m<sup>2</sup></b>
		<b>Office space</b>	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>18.11.2035</b>	Final energy consumption	<b>90.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2000</b>

Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

## The property



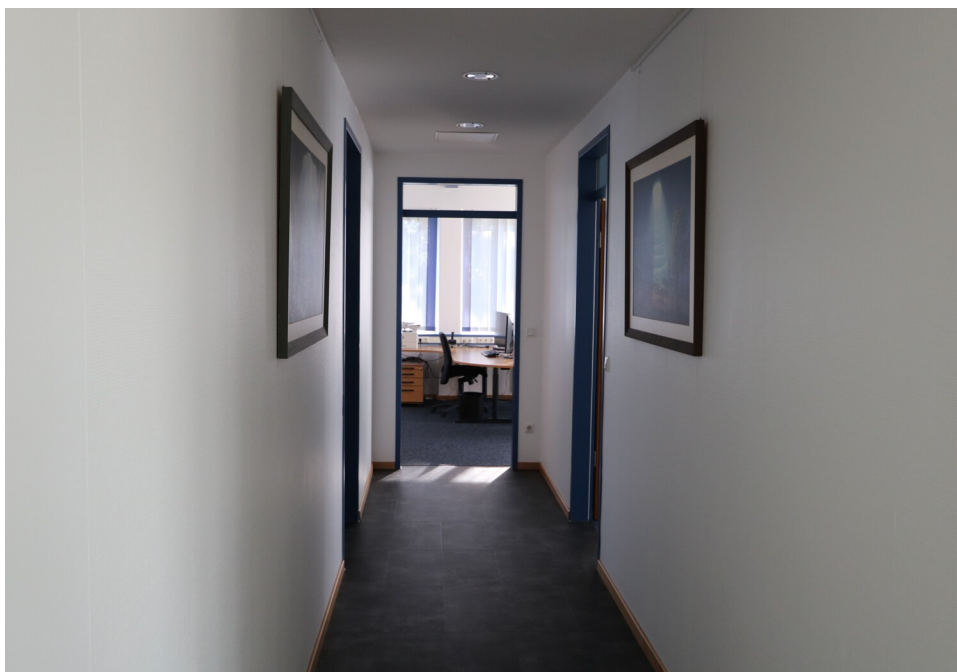
Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

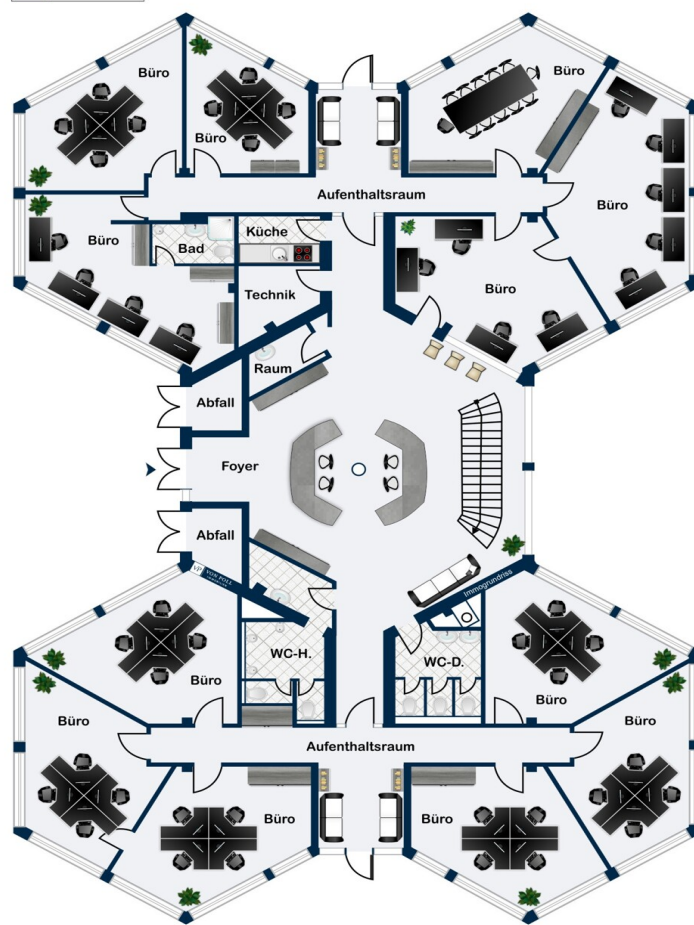
## The property



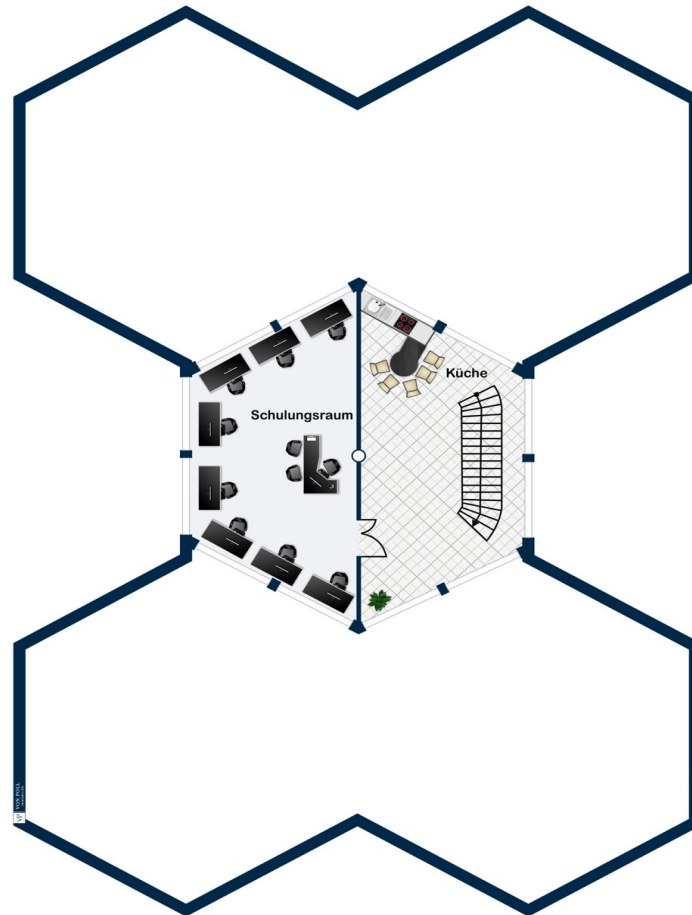
Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden**

## **A first impression**

**An attractive office unit with approximately 220 m<sup>2</sup> of floor space, spread across two separate pavilions, is available for rent. Each pavilion contains three individual offices, providing ideal conditions for focused work in small teams or for individual use. The unit also includes a spacious seminar room on the upper floor, approximately 96 m<sup>2</sup>, accessible via a metal staircase. The seminar room is equipped with water, wastewater, and electricity connections, allowing for the installation of a kitchenette. A partition wall can be installed between the stairwell and the seminar area upon request. All rooms are carpeted and feature double-glazed windows. The building is heated by a central gas heating system. A welcoming foyer and separate men's and women's restrooms are available for communal use. Parking spaces on the premises can also be rented (€25.00 net per space). The office space is available at short notice and offers a functional and flexible solution for companies with space requirements in a quiet, easily accessible location.**

**Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden**

## **Details of amenities**

**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.**

**Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden**

## **All about the location**

**Herrieden liegt am Rande des Altmühltals, 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.**

**Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden**

## Other information

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.

**Property ID: 25208776 - 91567 Herrieden**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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