



## 91207 Lauf

Großzügig, hell & modern! Attraktive Bürofläche im 1. Obergeschoss mit bester Sichtlage in Lauf



**1.993,5 €**

Kaltmiete

**221 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**221 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

[j.ulrich@schweidler-immobilien.de](mailto:j.ulrich@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	221 m <sup>2</sup>
Bürofläche	181 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.06.2025
gültig bis	12.06.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2015
Wärmewert	47,8
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Gas, Strom
Stromwert	8,2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.993,5 €
Warmmiete	2.373,5 €
Nebenkosten	380 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 Monatsmieten

### Allgemeine Infos

gewerbliche Nutzung möglich	✓
-----------------------------	---

### Zustand

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Bodenbelag

Kunststoff ✓

### Befuerung

Gas ✓

Elektro ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓



## Beschreibung

Die zur Vermietung angebotene Bürofläche erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss eines repräsentativen Büro- und Dienstleistungszentrums in attraktiver Sichtlage von Lauf-Wetzendorf. Der Zugang erfolgt über ein großzügiges, gepflegtes Treppenhaus. Die helle und moderne Mietfläche verfügt über insgesamt ca. 221 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in ein Großraumbüro mit integriertem, offenen Küchenbereich (inkl. Einbauküche) sowie zwei abgeschlossene Büro- oder Konferenzräume. Das Raumangebot runden die getrennten Damen- und Herrensanitärräume, ein Abstellraum und der Flurbereich ab.

Die Ausstattung der Büroflächen ist modern, funktional und hochwertig. Besonders hervorzuheben sind:

- angenehmes Raumgefühl durch großzügige Raumhöhe
- lichtdurchflutete, freundliche Arbeitsbereiche
- abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
- strukturierte Kabelschächte für moderne Arbeitsplätze
- effiziente, zeitgemäße Architektur
- gepflegte Sanitärbereiche (Damen und Herren getrennt)
- inkl. Einbauküchenzeile
- 4 Außenstellplätze inklusive

Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer unverbindlichen Besichtigung von den vielen Vorteilen dieser attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbefläche.

## Lage

Die zur Vermietung stehende Fläche befindet sich in einer für Gewerbetreibende besonders interessanten Lage in einem kleinen Gewerbegebiet am südwestlichen Stadtrand der Kreisstadt Lauf an der Pegnitz. Besonders interessant für viele Gewerbetreibende ist die direkte "Sichtlage" an der Staatsstraße 2241, die Ausfallsstraße neben der ebenfalls vielbefahrenen B14 am anderen Ufer der Pegnitz. Aber auch der in diesem Gewerbegebiet vorhandene und etablierte Branchenmix kann ein Katalysator für Ihr Geschäftsvorhaben in diesem interessanten Neubau sein. Weitere Informationen zu der Stadt Lauf finden Sie im Internet unter [www.lauf.de](http://www.lauf.de)

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.













