



## 91207 Lauf

Attraktive Büroflächen im 1. Obergeschoss mit bester Sichtlage in Lauf-Wetzendorf



**795 €**

Kaltmiete

**76 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**76 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

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

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	76 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	76 m <sup>2</sup>
Bürofläche	76 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	795 €
Warmmiete	930 €
Nebenkosten	135 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 Monatsmieten
Kaution	2.300 €



## 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

## Allgemeine Infos

gewerbliche Nutzung möglich ✓

## Zustand

Baujahr 2015  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

Elektro ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓



## Beschreibung

Die zur Vermietung angebotene Bürofläche befindet sich im 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. 61,5 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in zwei abgeschlossene Büroräume. Zusätzlich steht ein gemeinschaftlich genutzter Bereich mit anteilig ca. 14,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Flur und Sanitäranlagen (Damen und Herren getrennt) zur Verfügung, der gemeinsam mit der angrenzenden Einheit genutzt wird.

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

- moderne Küchenzeile inkl. Herd, Spülmaschine
- 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)
- 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 Staatstraße 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.





