91207 Lauf

Repräsentative Büro-/Praxisflächen XXL in frequentierter Sichtlage von Lauf an der Pegnitz



6.980 €
Kaltmiete

733,4 m²
Gesamtfläche

733,4 m²
Gesamtfläche

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Michael Schweidler
Tel.: 00499123980830
info@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	733,4 m²
Gesamtfläche	733,4 m²
Bürofläche	733,4 m²
teilbar ab	733,4 m²

Preise & Kosten

Kaltmiete	6.980 €
Warmmiete	7.400 €
Nebenkosten	420 €
Heizkosten enthalten	✕
Betriebskosten netto	420 €
Gesamtbelastung brutto	7.400 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Bei Anmietung

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.11.2025
gültig bis	23.11.2035
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchkennwert	54.30
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	172.10
Wärmewert	54.30
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein

klimatisiert	✓
Abstellraum	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Sicherheitstechnik

Alarmanlage	✓

Beschreibung

Arbeiten in einem Umfeld, das Eindruck hinterlässt!
Diese außergewöhnlich großzügige Büro- bzw. Praxiseinheit mit gut 730 m² empfängt Sie über ein separates Treppenhaus, einen Windfang und einen repräsentativen Eingangsbereich mit viel Licht und einer ordentlichen Raumhöhe.
Großzügige Oberlichter durchfluten den Empfang mit Tageslicht und schaffen vom ersten Moment an eine offene, wertige Atmosphäre – ideal für einen professionellen Auftritt gegenüber Kunden wie auch für ein angenehmes Arbeitsumfeld.
Die Bürofläche gliedert sich harmonisch in einen rechten und einen linken Bürotrakt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Teamgrößen und Arbeitsformen.
Im rechten Büroflügel stehen 10 separate Büroräume zur Verfügung, die jeweils Platz für zwei bis vier Arbeitsplätze bieten. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein weiteres großzügiges Büro für bis zu zehn Mitarbeiter, einen Technikraum mit moderner Gas-Brennwertheizung sowie die Zentrale der Alarmanlage, einen Abstellraum und einen separaten Notausgang mit zweitem Treppenhaus.
Funktionalität und Sicherheit gehen hier Hand in Hand.

Exposé Seite 2

Der linke Bürotrakt setzt auf Kommunikation und Aufenthaltsqualität: Neben weiteren 6 separaten Büroräumen ähnlicher Größenordnung bildet ein großzügiger Besprechungs- und Sozialbereich das Herzstück. Dieser lässt sich mittels einer mobilen Trennwand flexibel gestalten und eignet sich ebenso für Meetings wie für Pausen oder auch Veranstaltungen. Eine integrierte Küchenzeile, ausreichend Platz für das Team sowie der Zugang zu einem Balkon schaffen ein Umfeld, in dem Zusammenarbeit und Austausch selbstverständlich werden.
Moderne und ansprechend gestaltete Damen- und Herren-WCs stehen ebenfalls zur Verfügung. Zusätzliche Funktionsflächen wie Serverraum, Kopier- und Servicezonen sowie gut positionierte Übergangsbereiche für Garderobe, Kaffee- oder Teestation unterstreichen die durchdachte Planung der Einheit.
Die Büroflächen überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung mit modernen Vinyl- und strapazierfähigen Teppichböden, angenehmer Beleuchtung, Klimaanlage und zeitgemäßem Heizsystem (Fußbodenheizung). Die vorhandene Büroeinrichtung kann nach Absprache auch teilweise übernommen werden, sodass auch ein schneller und unkomplizierter Einzug möglich wäre.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin in diesen besonderen Flächen, um sich von den Vorzügen und den vielen Nutzungsmöglichkeiten, dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die hier zur Vermietung stehenden Büroflächen befinden sich in Lauf an der Pegnitz, einer etablierten und wirtschaftlich starken Stadt im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. Der Standort verbindet die Vorteile eines ruhigen, gut strukturierten Umfelds mit der unmittelbaren Nähe zu einem der wichtigsten Wirtschafts- und Innovationsräume Nordbayerns.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Nürnberger Stadtgebiet als auch die umliegenden Städte und Gewerbestandorte schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in komfortabler Distanz und unterstützen einen reibungslosen Arbeitsalltag.

Die Lage eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit, Sichtbarkeit und ein

angenehmes Arbeitsumfeld legen – sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner.


REWE
GETRÄNKEMARKT
REWE
Dächer über Köpfe!

