



OBJEKT 530

**IHRE BÜRO- o. PRAXISFLÄCHE IN DER INNENSTADT
VON LAUINGEN! EIGENER HOF!
2 PARKPLÄTZE! SOFORT FREI!**

**NETTOKALTMIETE: 900,00 € + 50,00 € 2-Stpl.
+ 200,00 € Betriebskostenvorauszahlung**

89415 LAUINGEN

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1994
Zimmer:	4
Gesamtfläche:	ca. 99,39 m ²
Gewerbefläche:	ca. 99,39 m ²
Bürofläche:	99,39 m ²
Kellerfläche:	ca. 8,06 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	SOFORT!
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Zustand:	Gepflegt
Etage:	1
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen, Teppichboden, Beton
Rollladen:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Einbauküche vorhanden:	Ja
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage, Duplex, Außenstellplatz
Befuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	115,46 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Kautions:	2000
Kaltmiete:	900,00 €
Nebenkosten:	200,00 €
Warmmiete:	1.150,00 €
Garagenmiete:	50,00 €

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE

Mietpreis

900,00 € zzgl. Nebenkosten

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Ansprechpartner

Georg Schlachter
T: +49 8282 6209981
info@ps-finanz.com

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie ist eine charmante Gewerbeeinheit im ersten Stock eines dreistöckigen Gebäudes aus dem Baujahr 1994. Mit einer Bürofläche von 99,39m² bietet die Einheit genügend Platz für Ihr Vorhaben. Der Gebäudezustand ist gepflegt und verfügt über insgesamt drei sep. Büroräume, ein Badezimmer, einen großen Besprechungsraum, eine separate Küche, zwei Abstellräumen und eine Zentralheizung. Zudem gehören zwei Parkplätze zu dieser Gewerbeeinheit, die sich im eigenen Hinterhof in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage befinden.

Die Räumlichkeiten dieser Bürofläche sind gut aufgeteilt und harmonisch gestaltet. Neben den drei sep. Büroräumen bietet ein großer Besprechungsraum viel Tageslicht durch große Fensterfronten. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein separates WC.

Zur Ausstattung der Immobilie gehört auch ein Lagerraum im Dachgeschoss mit einer Fläche von 8,06m², der zusätzlichen Stauraum für Ihr Archiv bietet. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Insgesamt verfügen Sie über vier Zimmer und haben somit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Lage

Die Herzog-Georg-Straße 15 in Lauingen an der Donau beherbergt diese Bürofläche, die sich inmitten der historischen Altstadt, am Marktplatz und in Sichtweite zum bekannten Schimmelturm befindet. Die Lage ist zentral und gut erreichbar.

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE

Rings um die Immobilie erstreckt sich ein belebtes Umfeld mit zahlreichen Geschäften, Boutiquen und gastronomischen Einrichtungen. Die vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants macht die Lage besonders attraktiv für Betreiber und Besucher gleichermaßen.

Einen Steinwurf entfernt ist der Marktplatz von Lauingen zu finden, der nicht nur als historisches Zentrum dient, sondern auch als Treffpunkt für Veranstaltungen und Märkte. Hier findet man ein lebendiges Ambiente und die Möglichkeit, regionale Produkte zu erwerben oder an kulturellen Veranstaltungen teilzunehmen.

Für Autofahrer stehen öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, was den Zugang zur Immobilie erleichtert. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen dieses Objekt zu einem guten Angebot.

Ausstattung

- * INNENSTADTLAGE - 20 Meter vom Albertus-Magnus-Platz entfernt
- * Eigener Zugang für die Betreiber und Kunden
- * wasserdurchlässiges Pflaster im Hof
- * Luftabzug in allen Nassräumen
- * Briefkastenanlage vorhanden
- * zwei Garagenstellplätze als Duplex
- * alle Einheiten verfügen über eine eigene Gastherme
- * überdachtes Mülltonnenhaus
- * Klingelanlage mit elektrischer Türöffnung
- * Kunststoff-ISO-Doppelglasfenster mit Sprossen
- * Lagerräume für alle Einheiten im DG
- * Betondecken
- * Fahrradständer vor dem Haus für Kunden

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich in: Herzog-Georg-Straße 15 in 89415 Lauingen an der Donau



Zugang



Hauptgebäude und Garagengebäude



Rückansicht Haus und Hof



Der Schimmelturm und der Marktplatz sind 20 Meter entfernt

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Frontansicht - Mittags



Garagengebäude

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Garage - Hier erhalten Sie zwei Stellplätze

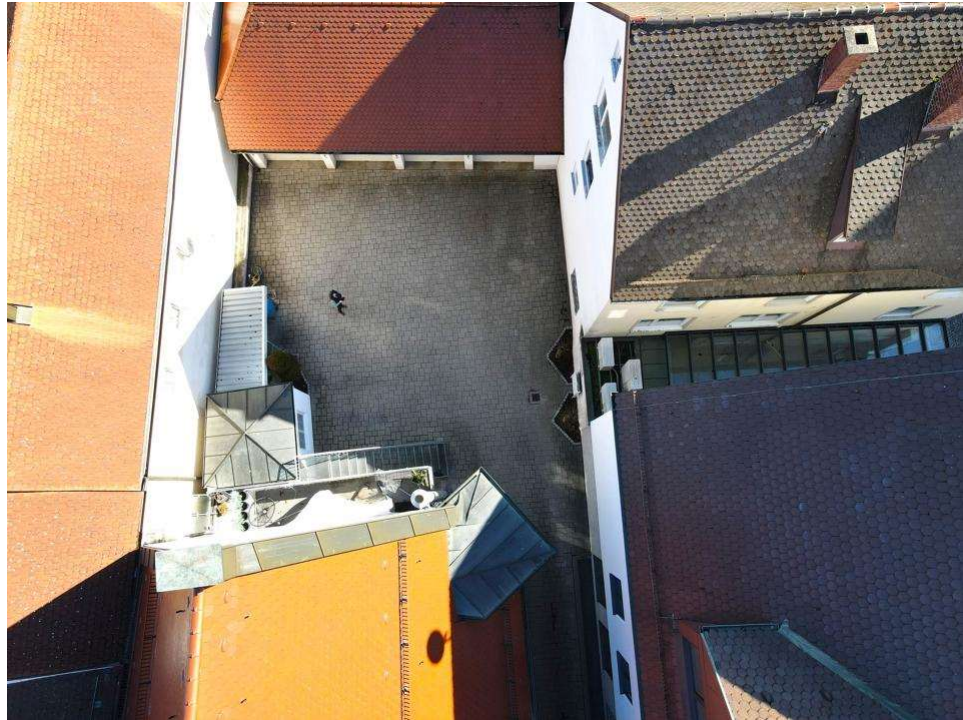


ausreichend Rangierfläche im eignen Hof

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Draufsicht Hof



zwei Parkplätze in Duplex-Variante gehören zum Objekt



Über die Außentreppe zum Objekt



Zugang



Bereich vor der Einheit



Eingangsbereich



Diele 1. OG



großer Besprechungsraum



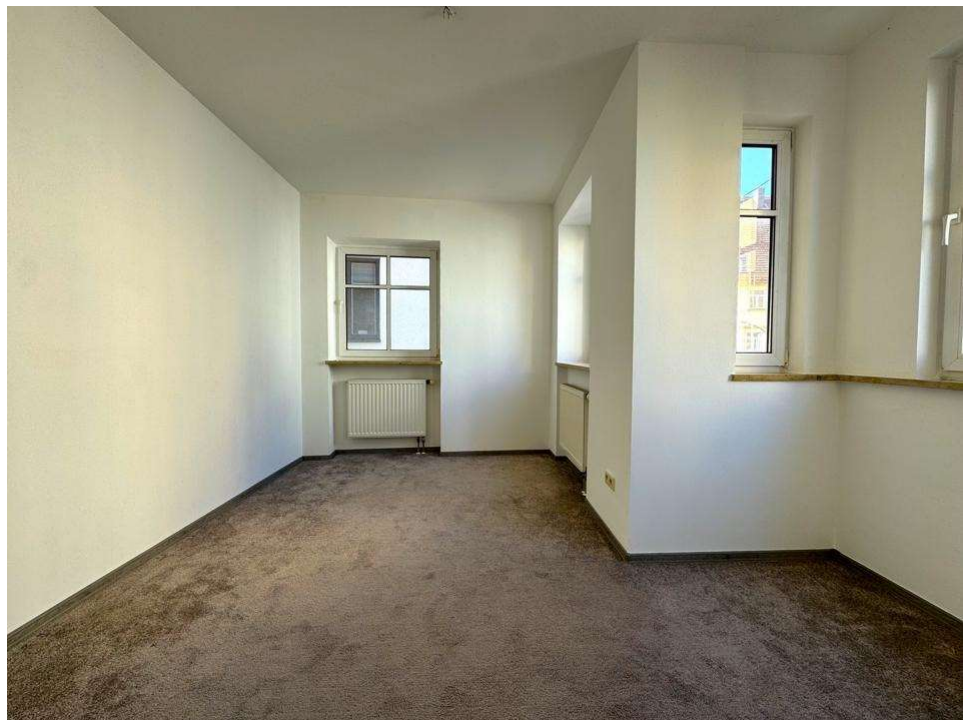
großer Besprechungsraum



größtes Büro



größtes Büro



Büro 2 von 3



Büro 2 von 3



Büro 3 von 3



Küche



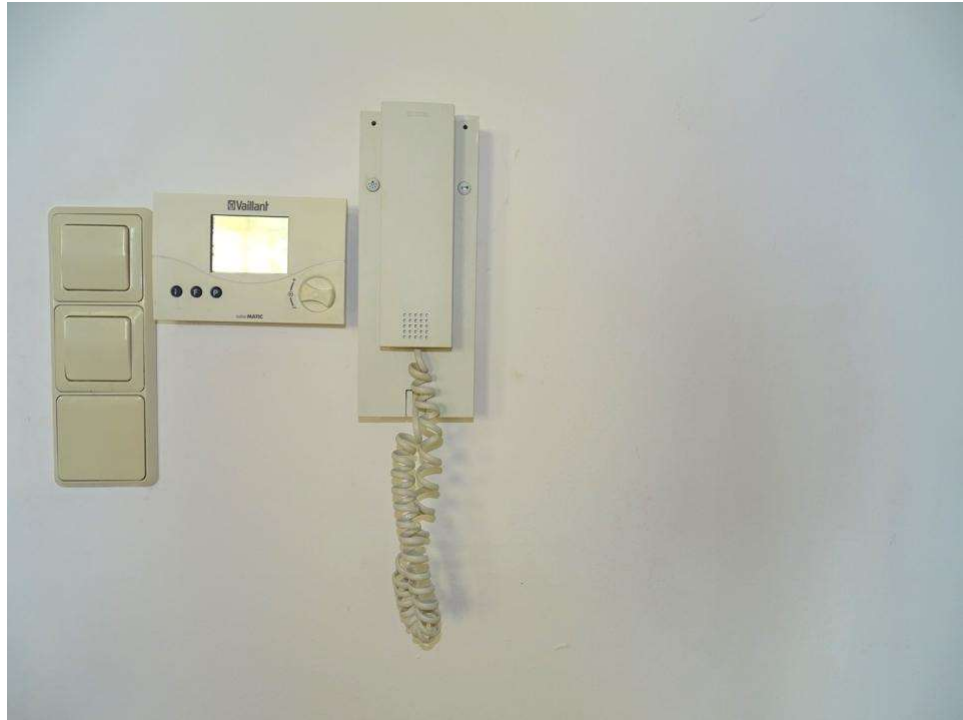
Küche mit Fenster



Badezimmer



Badezimmer



Thermostat und elektrische Türöffnung mit Gegensprechanlage



Apotheke ist gegenüber



Der Schimmelturm ist einen Steinwurf entfernt



Albertus-Magnus-Platz am Abend



Herzog-Georg-Straße bei Nacht



umgeben von schönen Gebäuden

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Rathaus ist einen Steinwurf entfernt

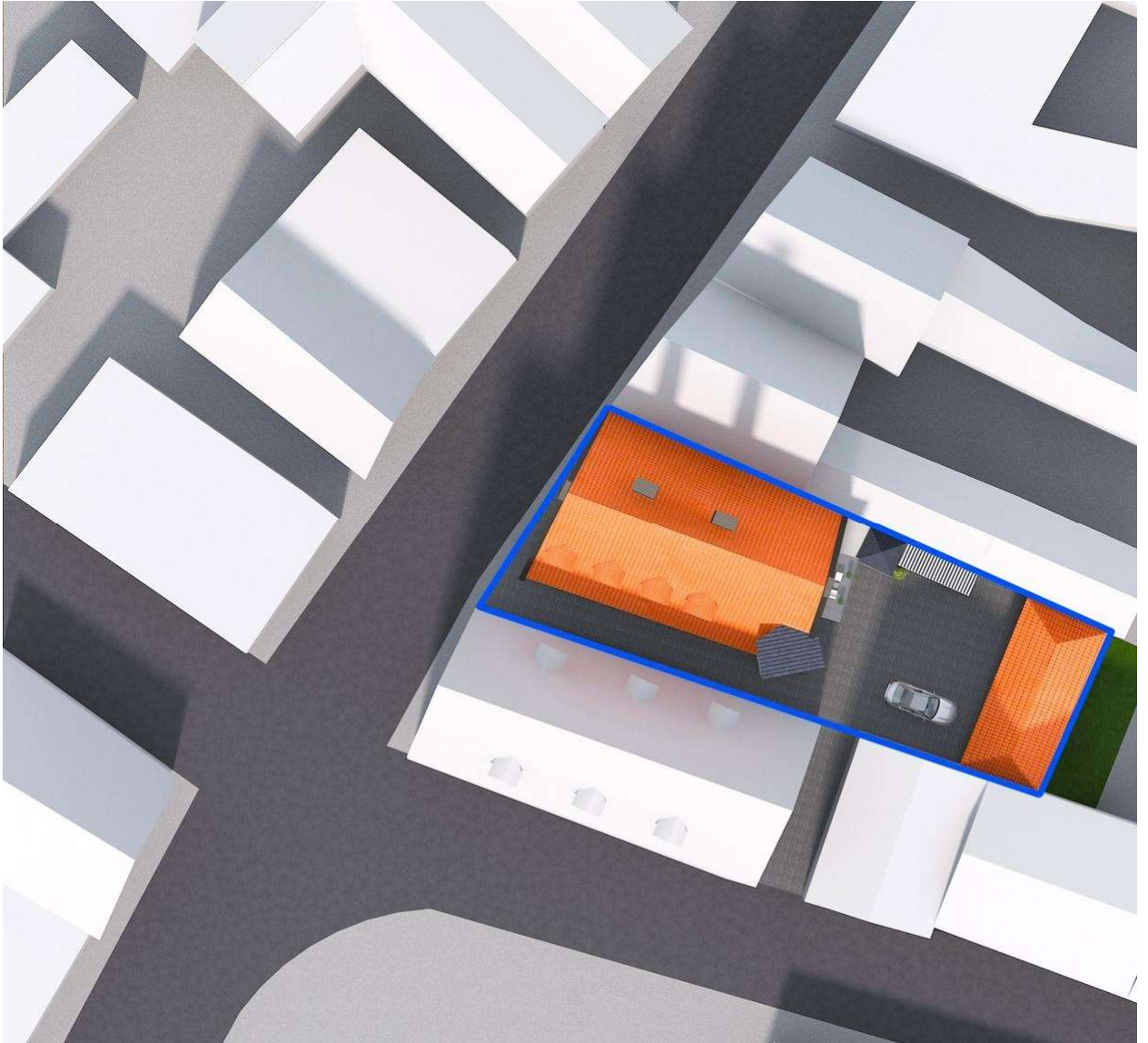


3D-Grundriss OG mit Einrichtungsvorschlag

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



3D-Lageplan mit beiden Gebäuden

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



3D-Grundriss DG-Lager mit Einrichtungsvorschlag

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE