



## 91186 Büchenbach

# Verwaltungsgebäude zur Eigennutzung



Bepflanzung KI-optimiert

**872.000 €**

Kaufpreis

**1916 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**S-IMMOWERK**  
IHR GEWERBEMAKLER

**Ihr Ansprechpartner**

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**

Vertriebs-Team

Tel.: +49 911 47772530

[info@s-immowerk.de](mailto:info@s-immowerk.de)

### Flächen & Zimmer

Bürofläche	484 m <sup>2</sup>
Büroteilfläche	484 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.916 m <sup>2</sup>
sonstige Fläche	61 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	484
Gewerbeeinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	872.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1995
erschliessung.erschl_attr	ortsüblich
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Räume veränderbar ✓

### möbliert

moebliert.moeb zum Teil

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bodenbelag

Teppich ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil



## Beschreibung

---

Das ansprechend gestaltete Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 1995 errichtet und mit hochwertig gestalteten, äußerst gepflegten Außenanlagen versehen. Die Heiz- und Klimatechnik entspricht einem aktuell zeitgemäßen Standard.

Über mehrere Stufen erreicht man den verglasten knapp 70 m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich, der ein repräsentatives Entree ermöglicht. Die Büroflächen sind mit hochwertigen Teppichbelägen versehen. Derzeit ist die Etage in 8 Büros mit einer Größe von jeweils ca. 18-32 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Besprechungsräume und eine großzügige Teeküche. Der knapp 64 m<sup>2</sup> große Besprechungsraum eignet sich ebenso für eine Nutzung als Großraumbüro.

Das Objekt wird mietvertragsfrei übergeben.

## Lage

---

Die ca. 5.500 Einwohner zählende Gemeinde Büchenbach liegt etwa 25 km südlich von Nürnberg und ca. 4 km westlich der Kreisstadt Roth. Durch die nahe gelegene Autobahn A 6 (7,5 km), die Bundesstraße B 2 (6,5 km) und die etwa 2.700 m entfernte S-Bahn S 2 mit Anbindung nach Roth und Nürnberg ist eine optimale Verkehrsanbindung des Standorts gegeben.



Bepflanzung KI-optimiert







