91207 Lauf an der Pegnitz

Viel Platz für Ihr Konzept – ca. 283 m² Büro-/Praxisfläche auf zwei Etagen in Lauf



2.590 €
Warmmiete

283,34 m²
Gesamtfläche

283,34 m²
Gesamtfläche

7
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	283,34 m²
Bürofläche	283,34 m²
Zimmer	7
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.11.2028
Baujahr (Haus)	1978
Energieverbrauchkennwert	162.00
Primär-Energieträger	FERN
Stromwert	47.00
Wärmewert	162.00
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.790 €
Warmmiete	2.590 €
Nebenkosten	800 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	800 €
Gesamtbelastung brutto	2.590 €
Summe Miete netto	1.790 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Bei Anmietung
Kaution	3.580 €

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Teppich	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche verteilt sich auf das 1. Obergeschoss und das darüberliegende Dachgeschoss eines Geschäftsgebäudes in Lauf an der Pegnitz. Beide Ebenen werden gemeinsam vermietet und bieten insgesamt ca. 283 m² Nutzfläche. Davon entfallen ca. 154,55 m² auf das 1. Obergeschoss und ca. 128,79 m² auf das Dachgeschoss.
Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine bereits gut strukturierte Fläche mit großzügigem Empfangs- und Wartebereich sowie einer zentral gelegenen Rezeption. Von hier aus verteilen sich mehrere unterschiedlich große Räume, die sich flexibel als Büro-, Besprechungs- oder Behandlungsräume nutzen lassen und teilweise bereits über ein eigenes Waschbecken verfügen.
Ergänzt wird die Etage durch verschiedene Lager- und Nebenräume, praktische Einbauschränke sowie eine Sanitäranlage mit zwei getrennten Toiletten. Die vorhandene Aufteilung ermöglicht damit kurze Wege und eine gute Trennung zwischen Empfang, Kunden- oder Patientenbereichen und internen Arbeitsräumen.
Im darüberliegenden Dachgeschoss verändert sich der Charakter der Fläche deutlich: Hier bildet ein besonders großzügiger, offener Hauptraum den Mittelpunkt. Zahlreiche Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die offene Fläche lässt sich je nach Konzept beispielsweise als größerer Arbeitsbereich, Teamfläche, Schulungsraum oder ergänzender Praxisbereich nutzen.
Daneben stehen im Dachgeschoss weitere separate Räume, eine vorhandene Teeküche sowie ein zusätzlicher Sanitärbereich zur Verfügung. Gerade die Kombination aus kleinteiligerer Raumstruktur im 1. Obergeschoss und großzügiger Offenheit im Dachgeschoss macht die Einheit vielseitig nutzbar.
Die derzeit leerstehenden Räume können vor Übergabe frisch gestrichen und kurzfristig nach Vereinbarung bezogen werden. Vorhandene Einbauten und Praxismobiliar, darunter beispielsweise die Einbauküche sowie verschiedene Schrank- und Stauraumlösungen, können nach Absprache übernommen werden. Sollten darüber hinaus Umbau- oder Modernisierungswünsche bestehen, können diese individuell mit dem Vermieter abgestimmt werden. Beide Etagen sowie die Tiefgarage sind über das Treppenhaus erreichbar; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich angemietet werden. Weitere Außenstellplätze stehen nach Absprache ebenfalls zur Verfügung.
Ob Büro oder Praxis: Hier stehen Ihnen auf zwei Etagen viele Möglichkeiten für ein individuelles Nutzungskonzept offen. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in der Altdorfer Straße 11 in zentraler Lage von Lauf an der Pegnitz, nur einen Katzensprung vom historischen Marktplatz entfernt. Damit verbindet der Standort eine gute Erreichbarkeit mit der unmittelbaren Nähe zur Laufer Innenstadt.
Rund um den Marktplatz finden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gerade für eine Büro- oder Praxisnutzung ist diese zentrale Lage attraktiv: Mitarbeiter, Kunden und Patienten profitieren von kurzen Wegen und einem lebendigen Umfeld.
Auch die Verkehrsanbindung ist gut. Die Altdorfer Straße zählt zu den wichtigen Verkehrsachsen der Stadt und führt direkt in Richtung Innenstadt. Lauf ist über die Bundesstraße B14 sowie die Autobahn A9 gut an Nürnberg und das weitere Umland angebunden.
Der Bahnhof Lauf links der Pegnitz liegt ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt, von dort bestehen S-Bahn-Verbindungen in Richtung Nürnberg und Hersbruck/Hartmannshof. Zusätzlich erschließen Busverbindungen das weitere Stadtgebiet.
Die Kombination aus unmittelbarer Marktplatznähe, kurzen Wegen und guter Verkehrsanbindung macht den Standort besonders interessant für Büro- und Praxisnutzer.

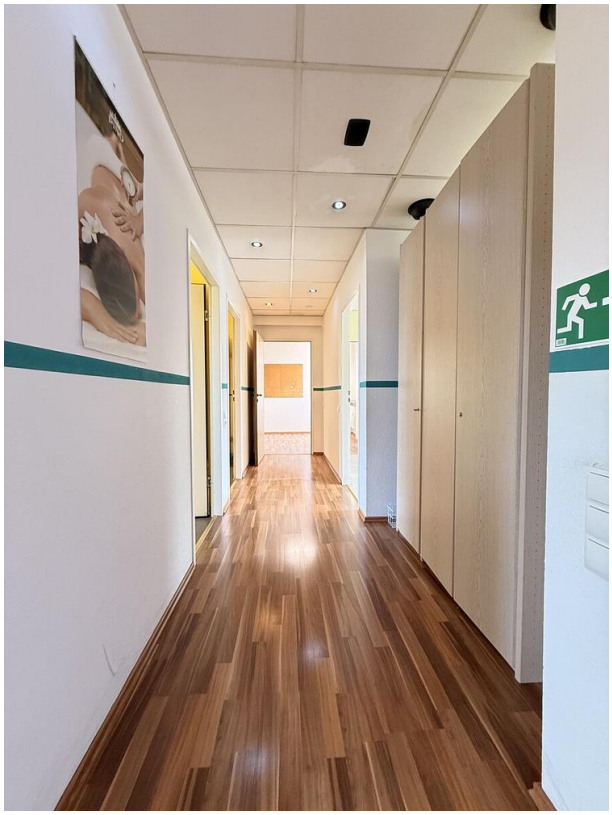
Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael 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.


Dächer über Köpfe!
LINDENMEYER








1










3



