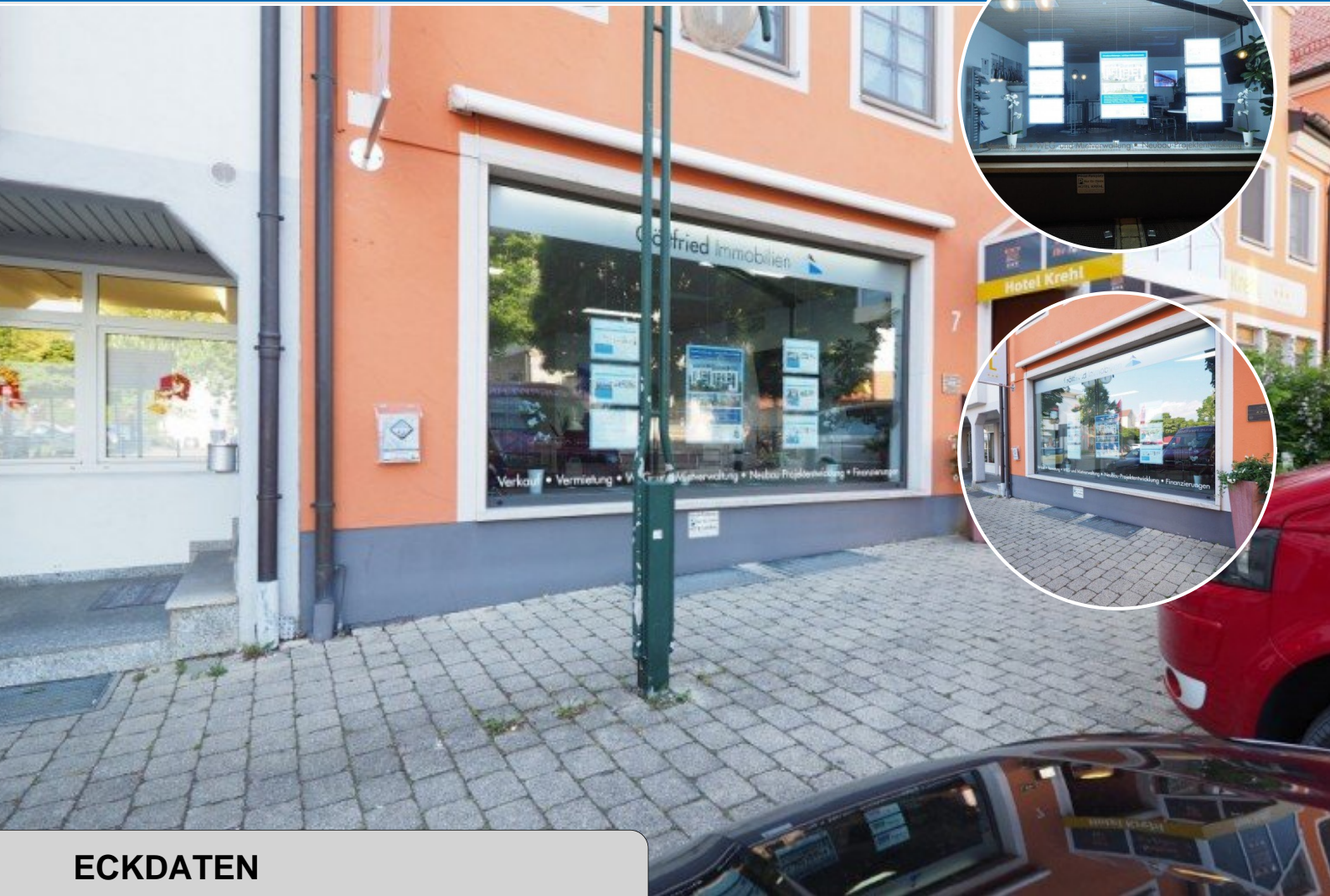


**++SICHTBARKEIT GARANTIERT++** Präsentieren Sie Ihr Unternehmen mitten im Zentrum von Laichingen



### ECKDATEN

Objektart: Bürofläche  
Adresse: 89150 Laichingen  
Baujahr: 1984  
Letzte Modernisierung: 2018  
Zimmerzahl: 2  
Bürofläche (ca.): 112 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 112 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 100,- €  
Warmmiete (ca.): 900,- €

**Kaltmiete  
€ 800,-**

**Göttfried Immobilien GmbH**

Hauptstraße 40 ° 89250 Senden ° Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20  
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

> Bürofläche

> 112 m<sup>2</sup> Fläche

> Laichingen

> Objektnummer: 11378

> 2 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	89150 Laichingen, Radstraße 7
Baujahr	1984
Letzte Modernisierung	2018
Zimmerzahl	2
Bürofläche (ca.)	112 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	112 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	800,- €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Warmmiete (ca.)	900,- €
Kaution	1600 EUR
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	148 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-08-01
Energieausweis gültig bis	31.07.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

- > Bürofläche
- > Laichingen
- > 2 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11378



## Objektbeschreibung:

Mitten im Herzen von Laichingen erwartet Sie dieses moderne und repräsentative Büro bzw. Ladenlokal mit großzügiger Schaufensterfront und einer hervorragenden Sichtbarkeit. Die hellen Räumlichkeiten schaffen eine angenehme Studioatmosphäre und bieten ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Dienstleister oder Freiberufler, die Wert auf einen professionellen Auftritt legen.

Das Erdgeschoss verfügt über eine offen gestaltete Bürofläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - ob als Büro, Beratungsfläche, Studio oder Ladenlokal. Die große Schaufensterfront sorgt nicht nur für eine optimale Präsentation Ihres Unternehmens, sondern lässt auch viel Tageslicht in die Räume und schafft ein freundliches Arbeitsumfeld.

Eine vorhandene Teeküche mit Spülmaschine und Kühlschrank bietet zusätzlichen Komfort für den Arbeitsalltag.

Über eine stilvolle Wendeltreppe gelangen Sie in das beheizte Untergeschoss. Dieser Bereich wurde bisher als Besprechungsraum genutzt und eignet sich hervorragend für Meetings, vertrauliche Gespräche oder als zusätzlicher Arbeitsbereich. Ergänzt wird das Untergeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen großzügigen Abstellraum mit ausreichend Stauraum.

Die Räumlichkeiten wurden seit dem Jahr 2018 von der Göttfried Immobilien GmbH als Zweigstelle genutzt und überzeugen durch ihre funktionale Raumaufteilung sowie das angenehme Arbeitsklima. Aus personellen Gründen wird dieser Standort nun aufgegeben, sodass sich für den neuen Mieter die Gelegenheit bietet, einen etablierten und äußerst gepflegten Bürostandort in bester Innenstadtlage von Laichingen zu übernehmen.

Das vorhandene Büroinventar, darunter Schreibtische, Rollcontainer, Regalschränke, Besprechungstische sowie weitere Büroeinrichtungen, kann bei Interesse zu einem günstigen Preis vom Vormieter übernommen werden. Dadurch ist ein unkomplizierter und nahezu sofortiger Start am neuen Standort möglich.

Die monatliche Warmmiete beträgt 900,00 EUR zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %. Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von 1.071,00 EUR. Ein Außen-Stellplatz direkt vor dem Büroeingang ist im Mietpreis enthalten.

## Ausstattung:

Im EG-Bereich ist ein PVC-Boden (hellgrau) verlegt, im UG-Bereich liegt Teppichboden

## Lagebeschreibung:

Das Büro befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Laichingen in der Radstraße 7. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Sichtbarkeit und die ausgezeichnete Erreichbarkeit - ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Geschäftsadresse legen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Banken, Restaurants, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dadurch profitieren sowohl Mitarbeiter als auch Kunden von kurzen Wegen und einer attraktiven Infrastruktur.

Laichingen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesautobahn A8 mit der Anschlussstelle Merklingen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet den Standort optimal mit den Städten Ulm, Stuttgart und München. Auch die umliegenden Gemeinden der Schwäbischen Alb sind schnell erreichbar.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und erleichtern die Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diesen Bürostandort zu einer attraktiven Adresse für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

## Sonstiges:

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser repräsentativen Bürofläche. Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen an einem gut sichtbaren und zentralen Standort im Herzen von Laichingen zu präsentieren.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Laichingen
- > 2 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11378



P6070004

