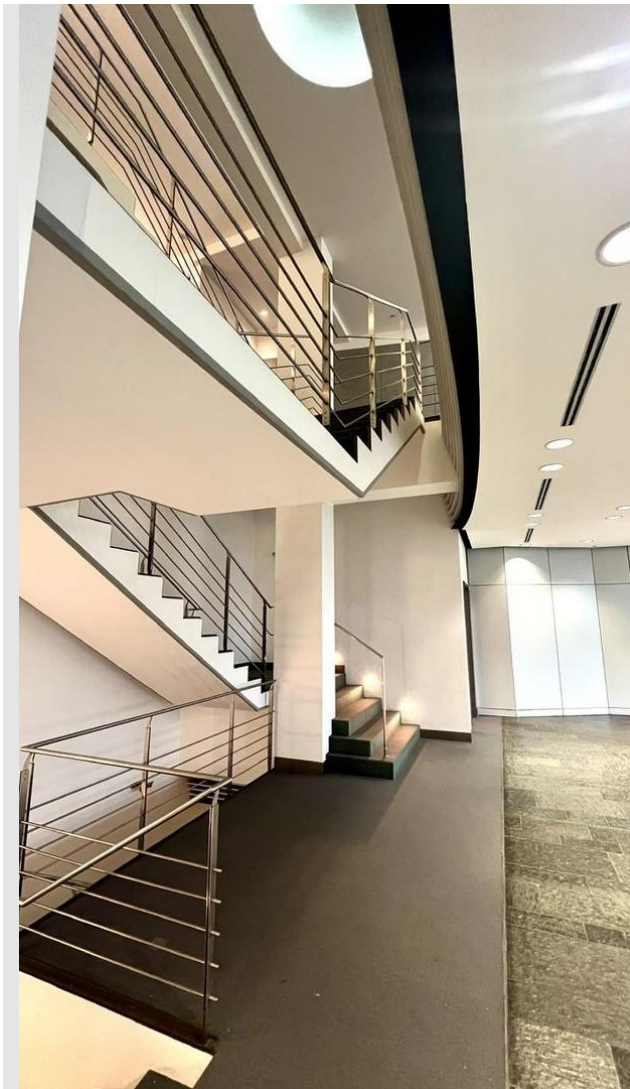


# Exposé

## Bürofläche in Donaueschingen

### Hochwertige Büroräume/Praxisfläche



Objekt-Nr. OM-318267

#### Bürofläche

Verkauf: **1.500.000 €**

Ansprechpartner:  
Jens Haufe  
Telefon: 0172 4087591

Karlstr. 27/29  
78166 Donaueschingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |             |                    |                         |
|---------------|-------------|--------------------|-------------------------|
| Baujahr       | 1974        | Büro-/Praxisfläche | 910,00 m <sup>2</sup>   |
| Etagen        | 3           | Gesamtfläche       | 1.099,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Gas         | Garagen            | 3                       |
| Übernahme     | sofort      | Stellplätze        | 6                       |
| Zustand       | gepflegt    | Heizung            | Zentralheizung          |
| Etage         | Erdgeschoss |                    |                         |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre neue Geschäftsadresse im Herzen von Donaueschingen!

Entdecken Sie repräsentative Büroflächen mit nahezu unbegrenzten Gestaltungsmöglichkeiten in bester Innenstadtlage. Diese ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Räume bieten Ihnen:

**Flexibilität pur:** Die offene Grundrissgestaltung und die Möglichkeit, alle Wände rückzubauen, ermöglicht eine individuelle Anpassung an Ihre spezifischen Bedürfnisse. Ob großzügiger Empfangsbereich, zahlreiche Einzelbüros oder offene Co-Working-Spaces – hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt.

**Komfort auf höchstem Niveau:** Genießen Sie ein angenehmes Arbeitsklima in den lichtdurchfluteten Räumen mit hohen Decken. Der klimatisierte Serverraum bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihre IT-Infrastruktur.

**Zentrale Lage:** Profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu zahlreichen Geschäften, Restaurants und Dienstleistern. Ihre Kunden und Mitarbeiter erreichen Sie schnell und unkompliziert.

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Ob Kanzlei, Architekturbüro, Ärztehaus oder Co-Working-Space – diese Räumlichkeiten bieten eine ideale Basis für verschiedenste Branchen.

**Praktische Ausstattung:** Neben den großzügigen Büroflächen stehen Ihnen 6 Außenstellplätze und 3 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

## Ausstattung

Schaufensterflächen

Zirka 50 m<sup>2</sup> repräsentative Schaufensterflächen im Erdgeschoss bieten ideale Voraussetzungen für eine ansprechende Präsentation Ihrer Produkte.

Im Obergeschoss, welches ebenfalls ebenerdig erreichbar ist, können über einen Balkonrundgang weitere 80 m<sup>2</sup> Schaufensterfläche entstehen.

**Vielseitige Nutzung:** Die voll vernetzten Büros mit im Erd- und Obergeschoss bieten flexible Raumkonzepte für unterschiedlichste Anforderungen.

**Untergeschoss:** Ein großzügiger Tresorraum für bis zu 1.300 Schließfächer bieten höchste Sicherheit und Flexibilität für Wertsachen und ein lukratives Zusatzeinkommen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Gewerbesteuersatz in Donaueschingen 330 %

## Lage

In bester Innenstadtlage, direkt gegenüber vom Marktplatz gelegen, bietet das Objekt eine hohe Passantenfrequenz und optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss sind barrierefrei zugänglich und eigene Kundenparkplätze sorgen für eine bequeme Anreise.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf Strom | 25,40 kWh/(m²a)  |
| Endenergiebedarf Wärme | 222,60 kWh/(m²a) |

## Exposé - Galerie



EG Blick I

# Exposé - Galerie



EG Blick II



EG Büros

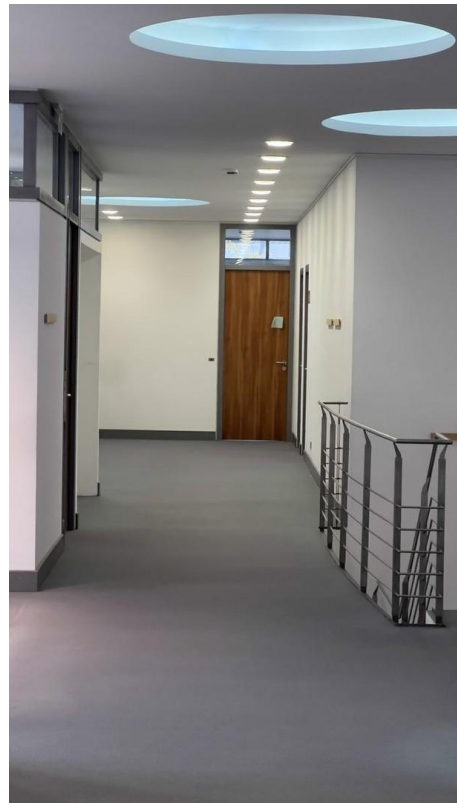
# Exposé - Galerie



Treppe OG



Flur OG Blick 1



Flur OG Blick 2

# Exposé - Galerie



Separater Eingang im OG



Flur / Garderobe im OG

# Exposé - Galerie



Büro im OG



Flur OG mit Treppe Sozialräume

# Exposé - Galerie



KG Tresorraum



KG Flur WC Anlagen etc.

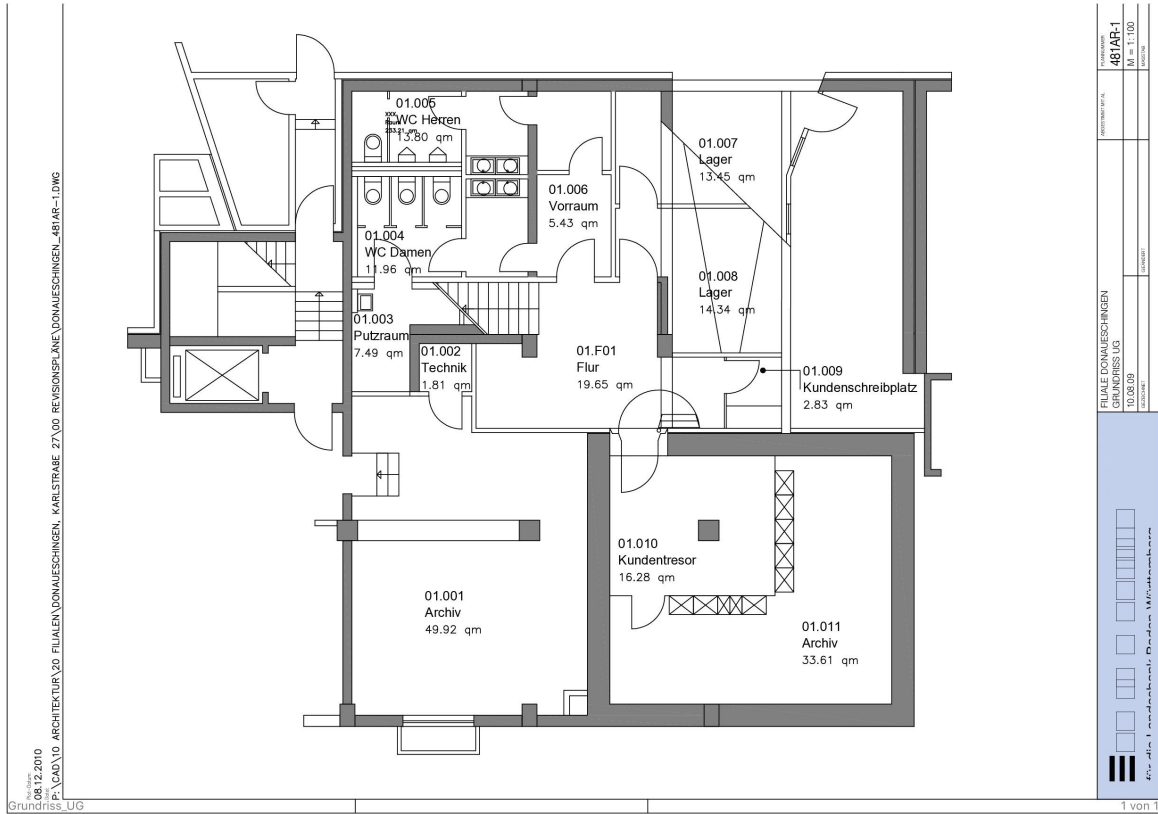


# Exposé - Galerie

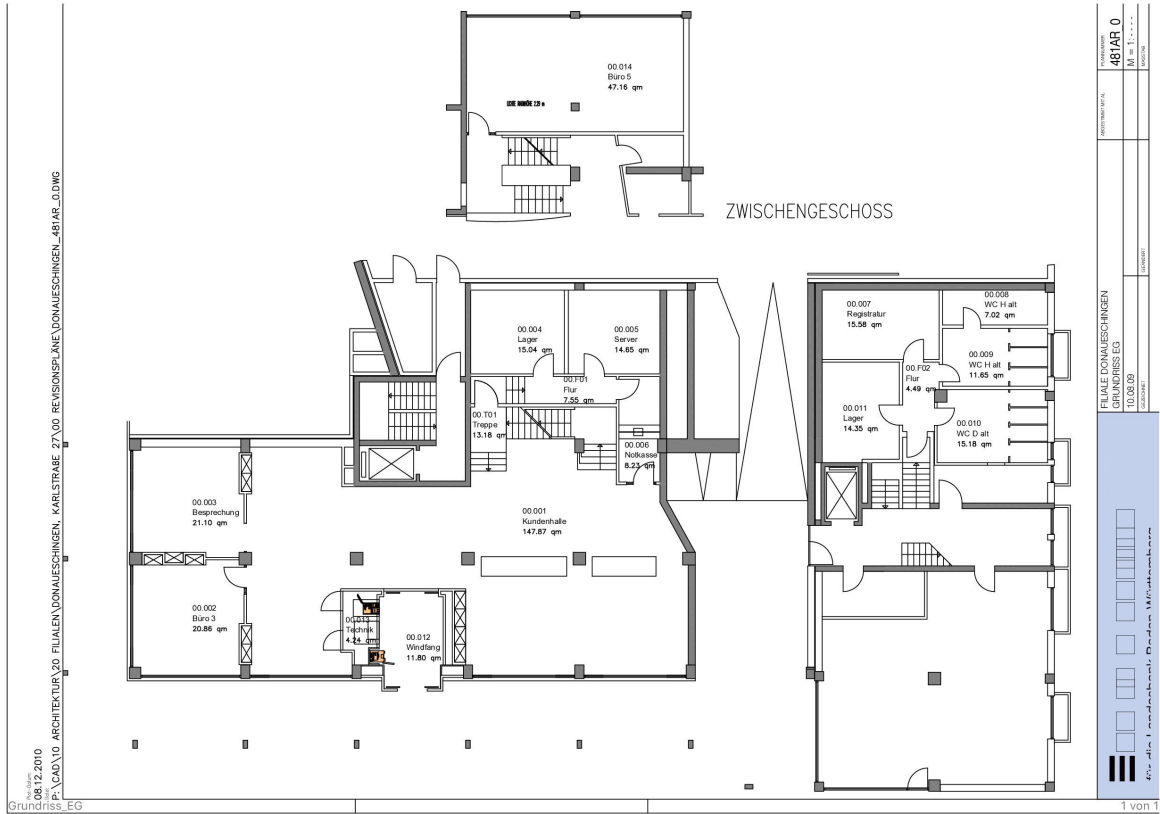


Außenansicht

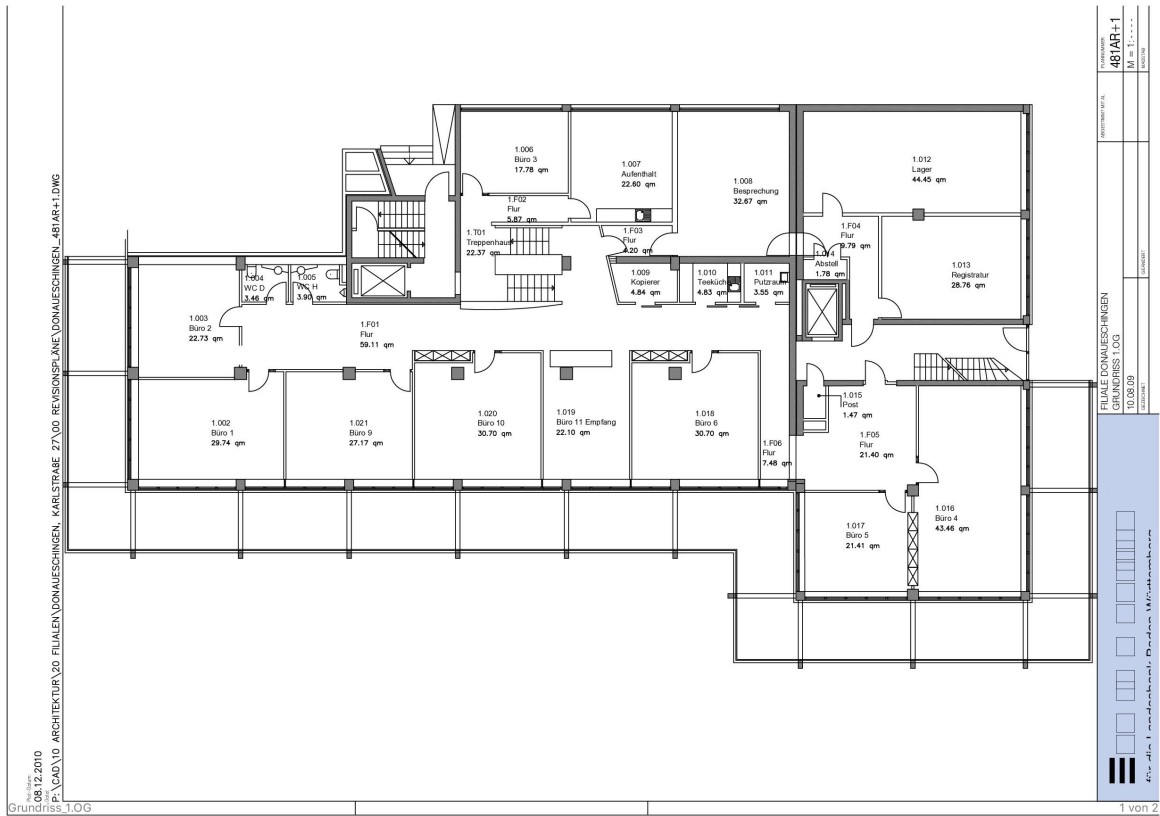
# Exposé - Grundrisse



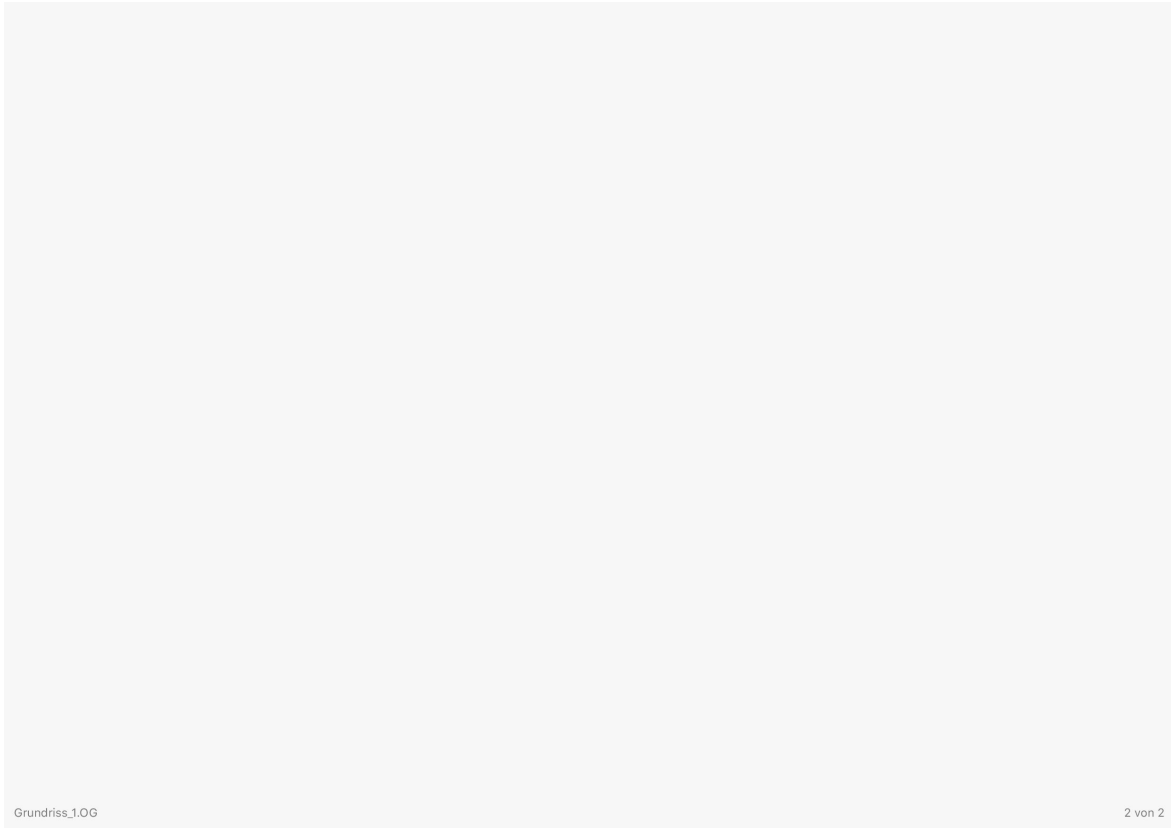
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_1.OG

2 von 2