

# Exposé

## Praxis in Bellenberg

### Bürofläche im Penthouse mit Balkon



Objekt-Nr. OM-320691

#### Praxis

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Merk

89287 Bellenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	350 €	Büro-/Praxisfläche	211,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	250 €	Gesamtfläche	211,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	600 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**Fläche:** Geräumige, gut strukturierte Büroräume, die sich flexibel für verschiedene Arbeitsbereiche oder als Praxisräume nutzen lassen.

**Technische Ausstattung:** Vorinstallierte IT-Verkabelung und Beleuchtungssysteme, die den modernen Anforderungen an Büro- oder Praxisbetrieb gerecht werden.

**Möblierung:** Die vorhandenen und passgenauen Büromöbel können auf Wunsch kostenfrei für die Mietdauer übernommen werden, was einen sofortigen Einzug ermöglicht und zusätzliche Kosten für die Möblierung spart

**Aufzug:** Ein Aufzug sorgt für Barrierefreiheit und erleichtert den Zugang zu den Räumlichkeiten, ideal für Mitarbeiter und Kunden oder Patienten mit eingeschränkter Mobilität.

**Heizung:** Das Objekt ist gut beheizt mit einem neuen Heizblockkraftwerk was in diesem Jahr eingebaut wurde.

**Gemeinschaftsräume:** Eine Teeküche, Besprechungsräume und sanitäre Anlagen sind vorhanden, die für Mitarbeiter und Kunden komfortable Bedingungen bieten.

**Parkplätze:** Ausreichende Parkmöglichkeiten können zusätzlich angemietet werden, welche direkt vor dem Gebäude sind und Bequemlichkeit für Mitarbeiter, Kunden und Patienten bieten.

**Garten und Teich:** Ein Garten mit Teich welcher derzeit neu angelegt wird steht zur Verfügung und schafft eine idyllische Atmosphäre, die sich ideal für erholsame Mittagspausen im Grünen eignet.

**Abstellfläche:** Sollte die vorhandene Fläche nicht ausreichen, kann zusätzlich ein Kellerabteil oder das Turmzimmer mit angemietet werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Mindestmietdauer für die Bürofläche beträgt 24 Monate. Auf Wunsch besteht zudem die Möglichkeit, eine Geschäftsführerpenthousewohnung direkt am Standort zusätzlich anzumieten. Diese Wohnlösung bietet eine optimale Kombination aus Arbeits- und Lebenskomfort in unmittelbarer Nähe zum Büro.

Darüber hinaus steht eine hervorragende Glasfaser-Internetanbindung mit einer Geschwindigkeit von bis zu 1.000 Mbit/s über Kabel Deutschland zur Verfügung, die ein schnelles und effizientes Arbeiten garantiert.

Die Miete ist Netto zzgl. 19% Ust.

## Lage

Das Gewerbegebiet in 89287 Bellenberg liegt in einer verkehrsgünstigen Lage im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm, Bayern. Der Standort ist gut erreichbar und liegt in der Nähe der Autobahn A7, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ermöglicht. Dies erleichtert sowohl den Warenverkehr als auch die Anfahrt für Mitarbeiter und Besucher.

Das Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus verschiedenen Branchen aus, darunter Handwerksbetriebe, Logistikunternehmen und Dienstleister, was eine vielseitige Infrastruktur und Synergien zwischen den ansässigen bietet. Die Umgebung ist überwiegend gewerblich geprägt und verfügt über ausreichend Parkmöglichkeiten sowie eine gute

Anbindung an die regionale Buslinie. Zudem gibt es in der Nähe Gastronomieoptionen und Einkaufsmöglichkeiten, was für eine zusätzliche Attraktivität des Standorts sorgt.

Mit ausreichend Platz für Erweiterungen und einer infrastrukturell gut erschlossenen Umgebung ist das Gewerbegebiet eine attraktive Wahl für Unternehmen, die in der Region Bellenberg aktiv sind oder eine Niederlassung eröffnen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Flur außen



Besprechung

# Exposé - Galerie



Büro groß



Büro groß

# Exposé - Galerie



Büro groß



Empfang / Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Abstellraum / HWS



Archiv / Speis

# Exposé - Galerie



Flur



Garderobe



# Exposé - Galerie



Wcs



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Aufzug