

Exposé

Bürohaus in Lehrensteinsfeld

1.100qm Büro 4x275qm, 1.0km bis A81, 19 Tiefgaragenplätze mit E-Lade, Aufzug, Passivhaus, Klima A/C



Objekt-Nr. **OM-321025**

Bürohaus

Vermietung: **2.990 € + NK**

74251 Lehrensteinsfeld
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	650 €	Büro-/Praxisfläche	275,00 m ²
Heizkosten	125 €	Gesamtfläche	1.100,00 m ²
Summe Nebenkosten	775 €	Garagen	19
Mietsicherheit	12.000 €	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Kaltmiete ca. €10,90/qm
- Passivhaus (46cm Holzständer Aussenwände - extrem Wärmedicht)
- 3-fach Verglasung mit Akustik Verglasung mit -42db(B)
- 4 einzelne Büros mit jeweils ca. 270qm
- jedes Büro mit vollwertiger Küche
- jedes Büro mit Toiletten und 1 Bad mit Dusche
- jedes Büro mit Bad-Vorraum - Frisiererraum und 5.0m langem Spiegel und Tisch
- Lüftungsanlage
- Heizung über Fussboden und Lüftung über Decke
- Kühlung über Fussboden und Lüftung über Decke
- Aufzug von Tiefgarage zum EG und 1.OG
- Haus hat 250kW Stromanschluss sowie max. 85kW über PV-Anlage
- Es gibt noch 2 Kellerräume
- Es gibt noch eine privat Garage in der Tiefgarage
- 4 Beton Müllbox Container vor dem Haus für jeweils Platz für 3 x 240Liter Mülleimer

Büro mit 275qm:

€2.990,00 Kaltmiete

€ 875,00 Nebenkosten (siehe unten)

€ 320,00 mit 4x Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestationen

€4.185,00 Gesamtmiete (Netto)

€ 795,15 MwSt 19%

€4.980,15 Gesamtmiete (Brutto)

oder

Ganzes Gebäude:

€12.000,00 Kaltmiete

€3.500,00 Nebenkosten (siehe unten)

€1.520,00 Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestationen

€150,00 Aussenstellplätze (vor dem Büro)

€17.170,00 Gesamtmiete (Netto)

€3.262,30 MwSt 19%

€20.432,30 Gesamtmiete (Brutto)

Brutto Warmmiete pro Quadratmeter €18,57 pro Monat mit allen Nebenkosten - inklusive 19 Tiefgaragen Stellplätzen und 19 E-Ladestationen, Strom, Heizung, Kühlung und allen Wartungskosten, 2 Aussenstellplätzen

Sie können auch 1 Büro mieten - also 1/4 - €2.990,00 Kaltmiete

Sie können auch 1 Etage mieten - also 1/2 - €5.980,00 Kaltmiete

Sie können auch 1 Etage und 1 Büro mieten - also 3/4 - €8.970,00 Kaltmiete

oder Sie mieten einfach alles mit 4 Büros und haben die gesamte Tiefgarage

Ausstattung

- Passivhaus (46cm Holzständer Aussenwände - extrem Wärmedicht)
- 3-fach Verglasung mit Akustik Verglasung mit -42db(B)
- 4 einzelne Büros mit jeweils ca. 270qm
- jedes Büro mit vollwertiger Küche
- jedes Büro mit Toiletten und 1 Bad mit Dusche
- jedes Büro mit Bad-Vorraum - Frisiererraum und 5.0m langem Spiegel und Tisch
- Lüftungsanlage
- Heizung über Fussboden und Lüftung über Decke
- Kühlung über Fussboden und Lüftung über Decke
- Aufzug von Tiefgarage zum EG und 1.OG
- Haus hat 250kW Stromanschluss sowie max. 85kW über PV-Anlage

Haus hat Keso Schliessanlage mit Schlüsseln.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Nebenkosten:

- Pflege Aussenanlagen - jährlich
- Aufzug TÜV und Wartung (OTIS)
- Wartung Heizung und Lüftung - jährlich
- Wartung Tiefgaragentor - jährlich
- Grundsteuer Gemeinde Lehensteinsfeld
- Gebäudeversicherung ERGO
- Niederschlagswasser
- Frischwasser

- Abwasser
- Strom (Kühlung, Heizung, Lüftung, Warmwasser, Betrieb, Licht, E-Auto laden etc.)
- Telekom Technik (Glasfaser Anschluss) Fernwartung
- PV-Anlagen Wartung und Pflege -jährlich
- Elektroanlage Wartung - jährlich
- Feuerlöscher Wartung - jährlich

Alle Angaben ohne Gewähr.

Lage

1.0 km bis zur Autobahnauffahrt Weinsberg an der A81

100m zum Cafe Übele und Norma in Lehrensteinsfeld

300m zur Osteria am See in Lehrensteinsfeld

250m zum Eiscafé in Lehrensteinsfeld

1.0km bis Ellhofen

50m zur Bushaltestelle

2.0km bis Obersulm

5.0km bis Heilbronn

6.0km bis Neckarsulm

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	15,70 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	15,70 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Ansicht Front

Exposé - Galerie



Tiefgaragen Einfahrt



Büro-Eingang

Exposé - Galerie



3 Aussenparkplätze

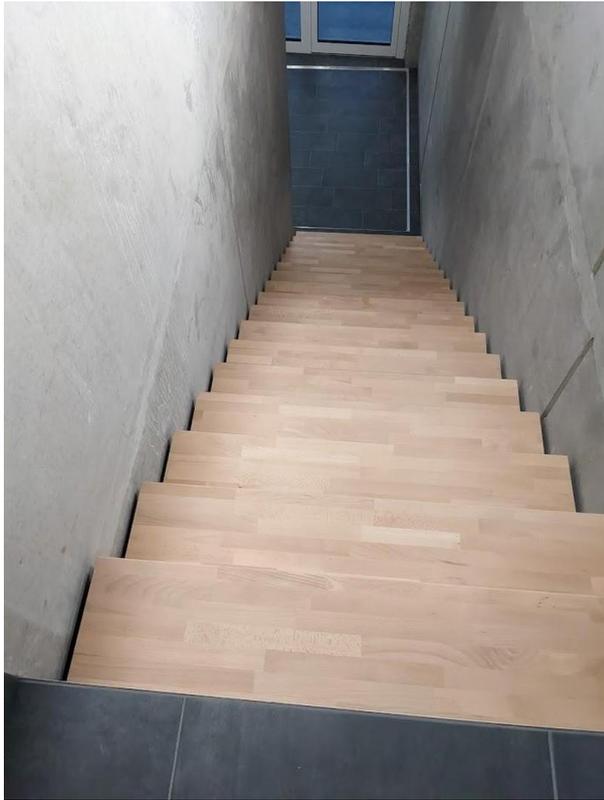


Aufzug für bis zu 6 Personen

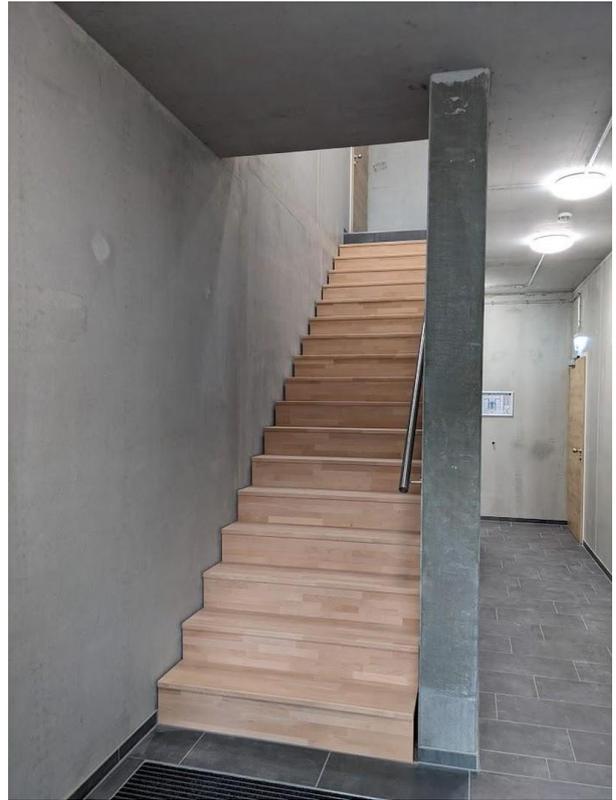


Blick in den Gang im EG

Exposé - Galerie



Treppenabgang



Treppe vom EG in das 1. OG



Büro im EG

Exposé - Galerie



Büro im EG



Büro im EG

Exposé - Galerie



Büro im EG

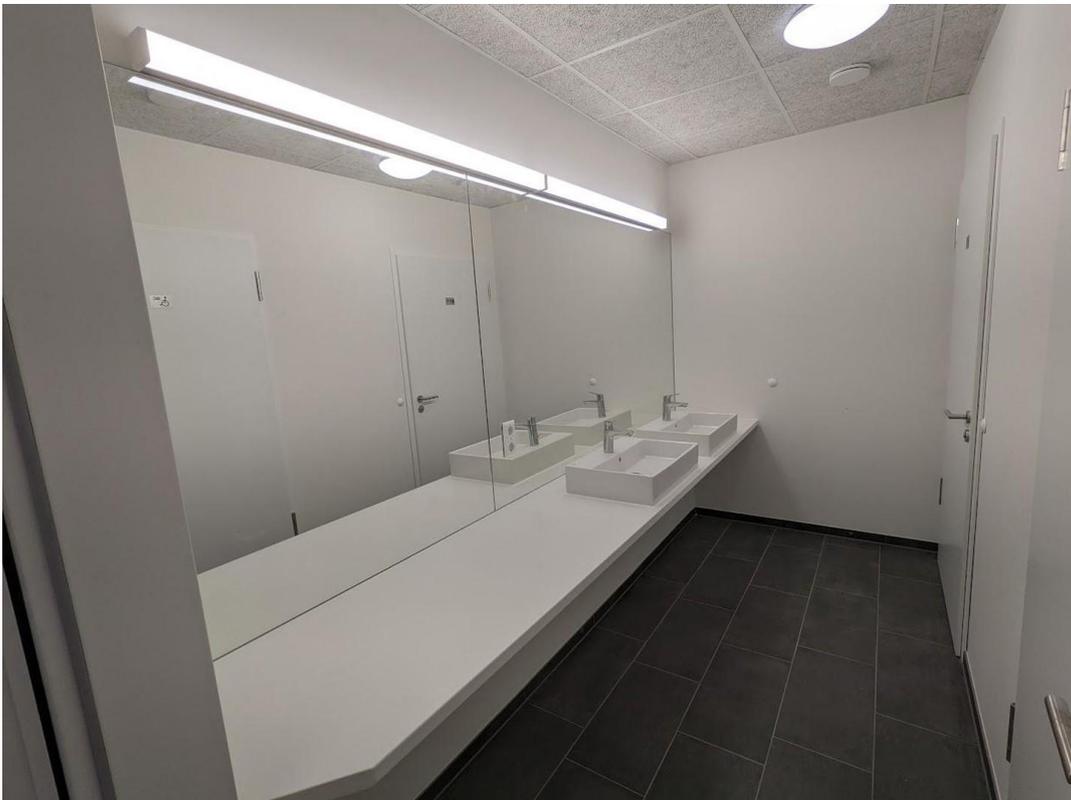


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Vorraum Badezimmer

Exposé - Galerie



Handtuch-Heizkörper



Büroeingänge vom Treppenhaus



Büro zur Westseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich zur Küche



Bürraum Ost Seite

Exposé - Galerie



Tiefgarage mit E-Ladestationen



Privat-Garage mit E-Lade

Exposé - Galerie



Tiefgarage mit E-Ladestationen

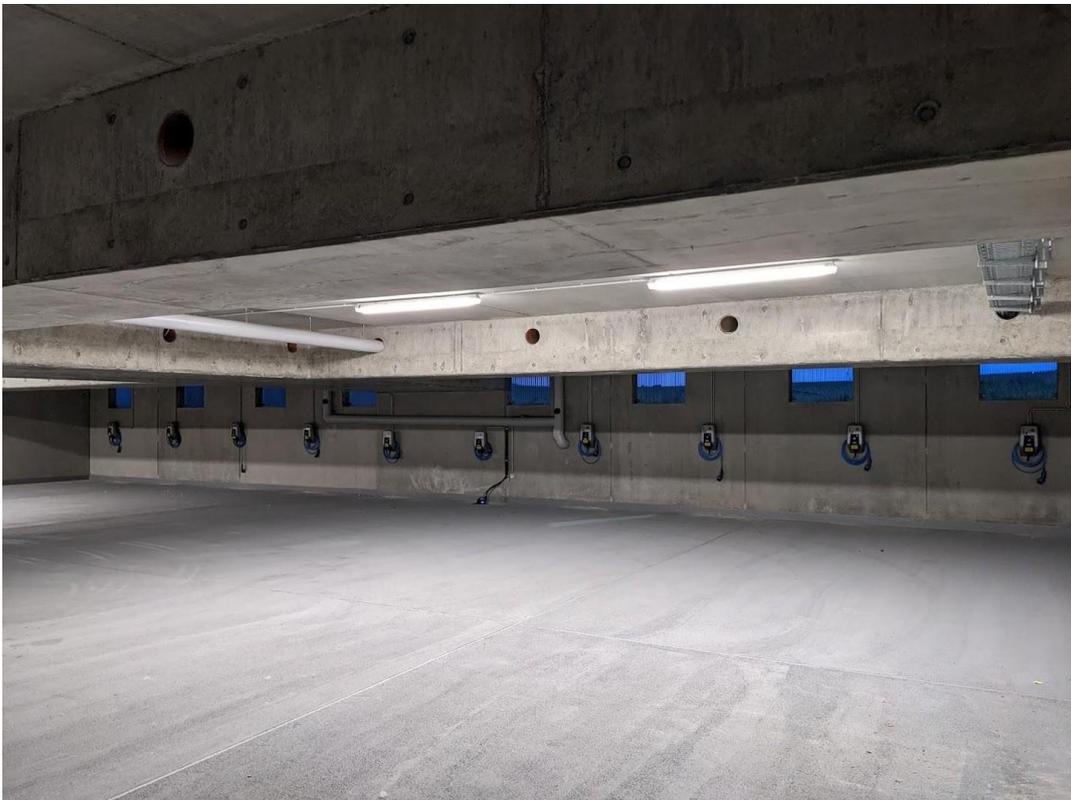


Tiefgarage mit Wärmepumpen

Exposé - Galerie



Ansicht Tiefgarage



Ansicht Tiefgarage

Exposé - Galerie



Tiefgarage mit E-Ladestationen

Exposé - Grundrisse

