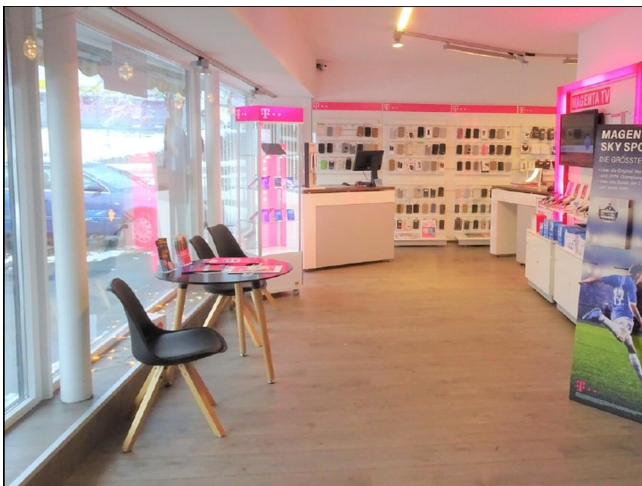


Exposé

Bürofläche in Aalen

Flexible Büro/Ladenfläche mit Fensterfront inkl Parkplätzen in Wasseraalengen



Objekt-Nr. OM-321248

Bürofläche

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Stefan Strobel
Mobil: 01590 4053354

Abtsgmünder Straße 29
73433 Aalen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	130,00 m ²
Summe Nebenkosten	200 €	Gesamtfläche	180,00 m ²
Mietsicherheit	5.000 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	5
Übernahmedatum	01.01.2025	Heizung	Zentralheizung
Zustand	nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab Beginn 2025 steht eine attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses zur Vermietung, ideal für vielfältige Nutzungskonzepte.

Die ca. 130 m² Gesamtfläche im Erdgeschoss beinhaltet eine ca. 22 m² große Garage mit direktem Zugang zum Gebäude sowie einen zusätzlichen ca. 50 m² großen Keller, der als Lagerraum genutzt werden kann. Vor dem Gebäude befindet sich eine große asphaltierte Fläche, die Platz für ca. 5 Fahrzeuge bietet und sich ideal für Kundenparkplätze eignet.

Das Objekt liegt gut erreichbar am Rand des Ortskerns Wasseralfingen und bietet eine hervorragende Sichtbarkeit sowie Anbindung Richtung Autobahn.

Die Räumlichkeiten sind aktuell durch Leichtbau-Trennwände in mehrere Räume aufgeteilt, wobei die Raumaufteilung nach Rücksprache flexibel angepasst werden kann. Derzeit ist ein kleiner Toilettenraum vorhanden, dieser kann bei Bedarf erweitert werden. Bauliche Maßnahmen sind gemeinsam nach Absprache möglich.

Highlights:

- 130 m² Gewerbefläche im EG (inkl. Garage)
- 50 m² Lagerfläche im Keller
- Große Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt
- Große, asphaltierte Fläche vor dem Gebäude mit ca. 5 Kundenparkplätzen
- Flexibel gestaltbare Raumaufteilung, Umbauten nach Absprache möglich
- Gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit direkt an der Straße
- provisionsfrei

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Büros, Praxen, Einzelhandel oder andere gewerbliche Nutzungskonzepte.

Ausstattung

Die Immobilie weist eine große schallschutz- und wärmeisolierte Fensterfront mit vorgelagerten Markisen. Diese bieten im Sommer Schutz vor Sonneneinstrahlung. Im Inneren befinden sich mehrere derzeit voneinander abgetrennte Räume. Diese können jedoch versetzt oder abgebaut werden, da es sich um Trockenbau-Leichtbauwände handelt.

Die Garage ist direkt mit dem Keller sowie der Bürofläche verbunden, somit sind alle Räumlichkeiten jederzeit gut zu erreichen.

Derzeit befindet sich noch eine umfangreiche Verkabelung im Gebäude (Strom + Ethernet), diese kann bei Bedarf mit übernommen bzw. genutzt werden.

Umbaumaßnahmen können nach Absprache auch gemeinsam erfolgen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Verkehrsgünstig gelegen in Wasseralfingen, siehe Adresse.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt die Polizeistation direkt nebenan.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	172,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	172,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

