

Exposé

Bürofläche in Leonberg

Modernes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (Büro und 4 Zi. Wohnung in einem Gebäude))



Objekt-Nr. OM-323315

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Röntgenstraße 33
71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Büro-/Praxisfläche	125,00 m ²
Nebenkosten	700 €	Gesamtfläche	225,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	4
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – Ihr Traumobjekt in Leonberg Höfingen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause und Arbeitsplatz! Diese einzigartige Immobilie vereint modernes Wohnen mit flexiblen Arbeitsmöglichkeiten und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Mit einer großzügigen Bürofläche von 125 qm und einer lichtdurchfluteten 4-Zimmer-Wohnung von 100 qm ist dies der ideale Ort für kreative Köpfe, Familien oder Selbstständige, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Die Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, kernsanierten Gebäudes und besticht durch ihre ansprechende, helle Gestaltung. Dank der bodentiefen Fenster strömt viel Tageslicht in den großen Raum, der Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Büro, Ladengeschäft oder Showroom. Eine praktische Teeküche sowie WCs sind ebenfalls vorhanden. Der finale Ausbau erfolgt in Absprache mit dem Mieter, sodass Sie die Raumaufteilung individuell gestalten können.

Die hochwertige Ausstattung des Objekts lässt keine Wünsche offen und sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen werden. Stellplätze können zusätzlich angemietet werden, was Ihnen maximale Flexibilität bietet.

Die Wohnung selbst ist ein Highlight. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag im ersten OG.

Mit gehobener Ausstattung empfängt sie Sie in einem großzügigen offenen Küchen-Ess-Wohnraum, der zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche ist perfekt für kulinarische Abenteuer ausgestattet. Das Tageslichtbad begeistert mit zwei Waschtischen, einer Badewanne sowie einer Regen-Dusche – hier wird Wellness zum Alltag. Der Stil zieht sich durch mit Bodenbelägen aus Echtholz-Parkett oder hochwertigen Fliesen sowie Touchpanels zur Steuerung von Heizung, Licht und Rolläden.

Ein Gäste-WC und ein großzügiger Nebenraum runden das Angebot ab. Hohe Decken und offene liegende Balken vermitteln ein Loft-Feeling.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kaltmiete

Gewerbefläche 1.625,- (NK 400,-)

4-Zimmer Wohnung 1.400,- (NK 300,-)

Lage

Die Lage dieser Immobilie ist ebenso attraktiv wie das Objekt selbst!

In ruhiger Umgebung am Feldrand gelegen, profitieren Sie von der Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Ein Kindergarten ist nur 5 Minuten zu Fuß entfernt – ideal für Familien! Supermärkte sowie die S-Bahn sind ebenfalls fußläufig erreichbar, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an die Umgebung bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	1,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Eingang Bürofläche

Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße



Innansicht Eingang Gewerbe

Exposé - Galerie



Gewerbefläche innen



Bodentiefe Fenster

Exposé - Galerie



Flur Treppenhaus Wohnung



Zwei Waschtische und Badewanne

Exposé - Galerie



Eingangstüre Wohnbereich



Blick in den Flur Wohnung



Exposé - Galerie



Gäste WC

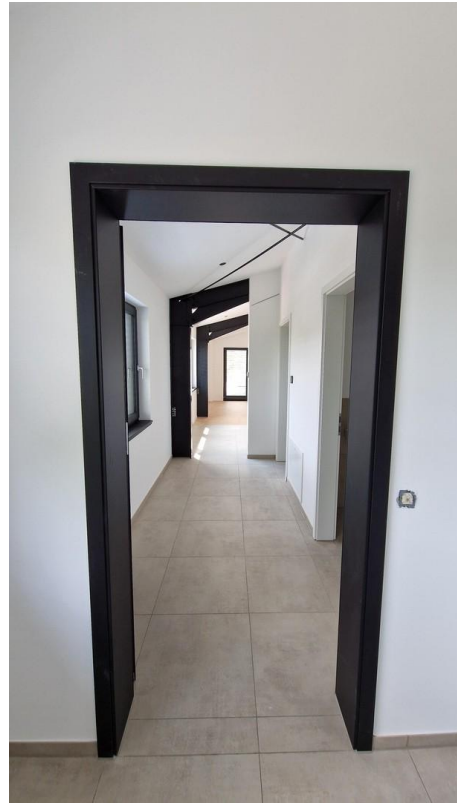


Zimmer

Exposé - Galerie



Ess Wohnbereich



Flur Wohnung



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



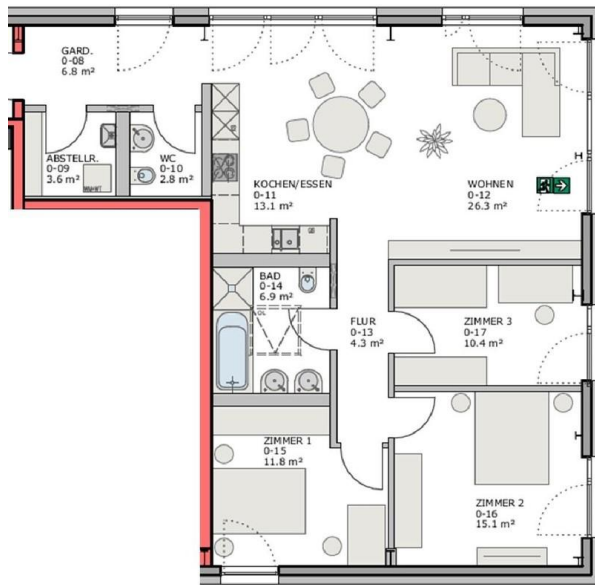
Waschtische



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

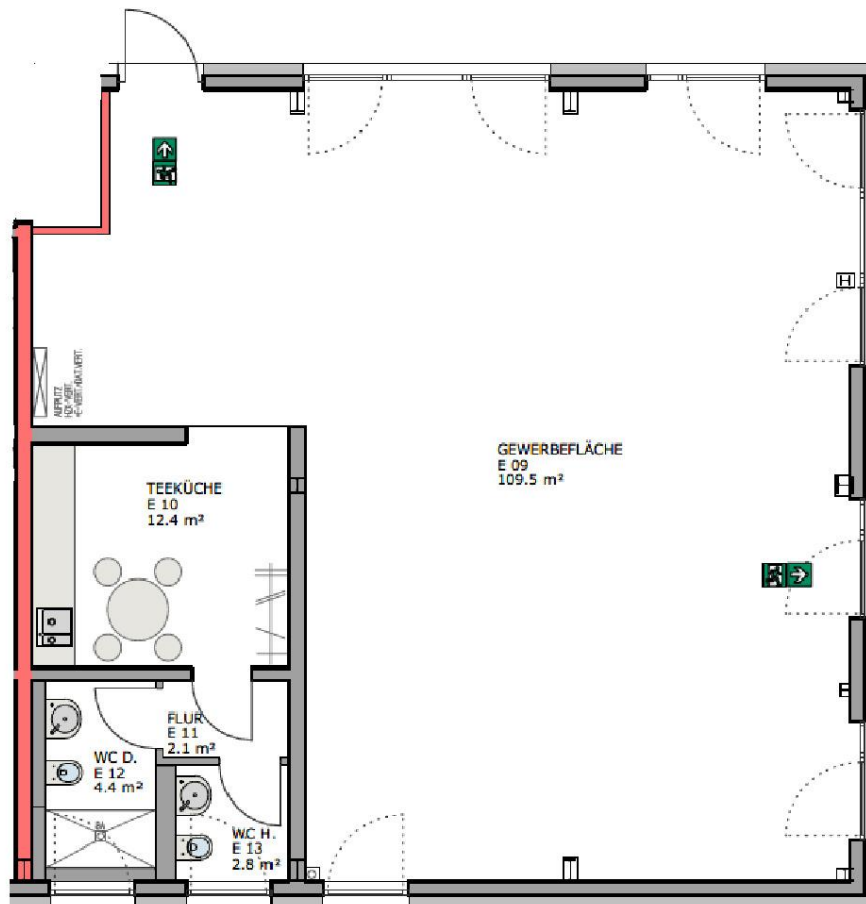


Grundriss 4 Zimmer Wohnung

Exposé - Grundrisse

Gewerbefläche Röntgenstr. 33, Leonberg Höfingen

Grundriss



"GEWERBEFLÄCHE"
GESAMTFLÄCHE = ca. 131,2 m² NRF