

# Exposé

## Bürofläche in Bayern - Hersbruck

**Drei Moderne Büros in Hersbruck Gewerbegebiet zu vermieten mit 100m<sup>2</sup>, 40m<sup>2</sup> oder 33m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. **OM-323358**

### Bürofläche

Vermietung: **360 € + NK**

Ansprechpartner:  
Holz Frank GmbH und Co. KG

Houbirgstraße 9  
91217 Bayern - Hersbruck  
Bayern  
Deutschland

Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	173,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Gesamtfläche	173,00 m <sup>2</sup>
Übernahmedatum	01.03.2025	Stellplätze	2
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Büroflächen zur Miete – flexibel und modern

Wir bieten aktuell drei Büroeinheiten zur sofortigen Vermietung an:

Erstes Obergeschoss: Büro mit großzügigen 100 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: Zwei Einheiten mit 40 m<sup>2</sup> und 33 m<sup>2</sup>

Alle drei Einheiten verbindet das Treppenhaus. Jede hat Ihren eigenen Eingang.

Alle drei Einheiten könnten ab 01.03.2025 bezogen werden. Im Februar werden alle Büros sowie Eingang und Treppenhaus noch frisch saniert.

Highlights der Büroeinheiten:

Profitieren Sie von einer modernen und funktionalen Bürofläche im vollständig renovierten Gebäudekomplex im Industriegebiet von Hersbruck. Die Einheit eignet sich ideal für Start-ups, etablierte Unternehmen oder als ruhiger Arbeitsraum.

Ausstattung:

- Moderne LED-Beleuchtung unter einer eleganten, abgehängten Decke
- Gemeinschaftlich genutzte, separate Damen- und Herrentoiletten
- Integrierte kleine Küche für Pausen und Snacks (100m<sup>2</sup> Büro)
- Sonnige Terrasse mit hochwertigem Lärchenholzboden (100m<sup>2</sup> Büro)
- Drei Räume mit Trennwänden (flexibel, können bei Bedarf entfernt werden) (100m<sup>2</sup> Büro)
- Dreifach verglaste Fenster mit Sonnenschutz für ein angenehmes Raumklima und Ruhe im Büro.
- Bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude
- Sitzgelegenheit unter Bäumen im Garten vor dem Eingang
- 22kw Wallboxen am Gelände (7 Stück verfügbar)

Kosten:

Netto-Warmmiete (inkl. Heizung und Wasser):

(100m<sup>2</sup> Büro) € 995,00 pro Monat

(40m<sup>2</sup> Büro) € 399,00 pro Monat

(33m<sup>2</sup> Büro) € 350,00 pro Monat

Strom: Abrechnung nach aktuellem Stadtwerk-Tarif

Optional: High-Speed-Glasfaserinternet für nur €25,00 netto pro Monat

Bildergalerie:

Die beigefügten Bilder zeigen den Zustand vor und nach dem Einbau der Trennwände – die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Allgemeines:

Unsere Mietpreise sind Warmmieten und umfassen bereits Heizung und Wasser. Strom wird separat berechnet.

Nutzen Sie die Chance auf eine attraktive Bürofläche in einer verkehrsgünstigen Lage mit moderner Ausstattung.

Interesse?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Impressum

Gesetzliche Anbieterkennung:

Holz Frank GmbH & Co. KG

Houbirgstrasse 9

91217 Hersbruck

Deutschland

Telefon: 0915183310

Telefax: 09151833120

E-Mail: [info@holz-frank.com](mailto:info@holz-frank.com)

USt-IdN<sup>o</sup>: DE348362471

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Nürnberg

Handelsregisternummer HRA 19424

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Holz Frank Verwaltungs GmbH

diese vertr. d. d. Geschäftsführer Fabian Frank

Houbirgstrasse 9, 91217 Hersbruck, Deutschland

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Nürnberg

Handelsregisternummer HRB 39762

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

