

# Exposé

## Bürofläche in Ergoldsbach

**Büroräume Praxis Gewerbe Kanzlei EG Rollstuhlgerecht  
185 qm, zentral gelegen in 84061 Ergoldsbach**



Objekt-Nr. OM-40388

### Bürofläche

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Renate Gürtner  
Mobil: 0172 8252502

Bahnhofstraße 1  
84061 Ergoldsbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1928	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Büro-/Praxisfläche	185,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	250 €	Gesamtfläche	185,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.300 €	Stellplätze	6
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gewerbefläche, Praxisräume, Büro oder Kanzlei in einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus von 1928. Im Erdgeschoss befinden sich 5 Räume, ein breiter Mittelgang, 1 Behinderten-WC, insgesamt 185 qm barrierefrei mit 2 breiten Eingangstüren (siehe Grundriss mit nummerierten Räumen).

Bis vor kurzem wurde das Objekt als Praxis für Hand- und Ergotherapie genutzt.

Ausstattung:

- \* Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- \* Breite Zimmertüren und Eingangstüren
- \* Behinderten-WC
- \* Starkstromanschluss
- \* Viele Fenster sorgen für helle Räume
- \* Parkplätze direkt am Haus und auf dem Gelände
- \* Auffahrtsrampe mit rollstuhlgerechtem Zugang

Eine Besichtigung ist gerne möglich.

## Ausstattung

Die grossen Fenster und die Eingangstüre im ehemaligen Ladenbereich (Grundriss Raum 3) können nach Bedarf wieder rückgebaut werden mit Fenstern und Türe, passend zur übrigen denkmalgeschützten Hausfront an der Bahnhofstraße.

Zur Hofseite hin (Südseite) ist der Anbau einer grosszügigen Terrasse möglich, Zugang über Raum 4 oder Raum 5, siehe Grundriss.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Barrierefrei

## Lage

Ergoldsbach ist ein Markt im niederbayerischen Landkreis Landshut.

Das Objekt liegt direkt an der Bundesstraße B 15, zentral in Ergoldsbach am Bahnhof. Der Markt ist mit dem Bahngebiet München – Landshut – Regensburg direkt vernetzt und ohne Umsteigen erreichbar.

Durch den Bau der B15n wurde Ergoldsbach für die gewerbliche Nutzung noch interessanter.

Besonders attraktiv ist die Lage durch die geringen Entfernungen zu den umliegenden Städten:

Landshut: ca. 20 Minuten

Regensburg: ca. 30 Minuten

Straubing: ca. 40 Minuten

Dingolfing: ca. 25 Minuten

München – Flughafen: ca. 35 Minuten

München – Innenstadt: ca. 60 Minuten

Schnelle Verkehrsanbindung zu A92, A93, A3 über B15n

Ergoldsbach verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergarten, Kita, Grund- und Mittelschule, Musikschule, Banken, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Metzger, Supermärkte, ein Hotel, mehrere Restaurants und Cafes befinden sich in nächster Umgebung.

Ergoldsbach ist ein Markt von hohem Freizeitwert. Es gibt verschiedene Vereine, wie den TSV Ergoldsbach, einen Jugendtreff, Sportplätze für Golf, Tennis und Fußball, zahlreiche Geh- und Radwege und ein Hallenbad.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Frontansicht Mieträume



Zugang Treppe



Zugang Rollstuhlgerect

# Exposé - Galerie



**Flur**

Flur Mieträume 22,30 qm



**Raum 1**

Raum 1, 24,49 qm, Flur links

# Exposé - Galerie



Raum1 Schiebetüre zu Raum 2



Raum 2, 21,04 qm, Flur links

# Exposé - Galerie



Raum 3, 51,23 qm, Flur links



Teeküche 2 qm, eigener Zugang

# Exposé - Galerie



**Raum 4**

Raum 4, 15,12 qm, Flur rechts



**Raum 4 mit 2.  
Eingangstüre**

Raum 4 mit Zusatz-Eingangstüre



# Exposé - Galerie

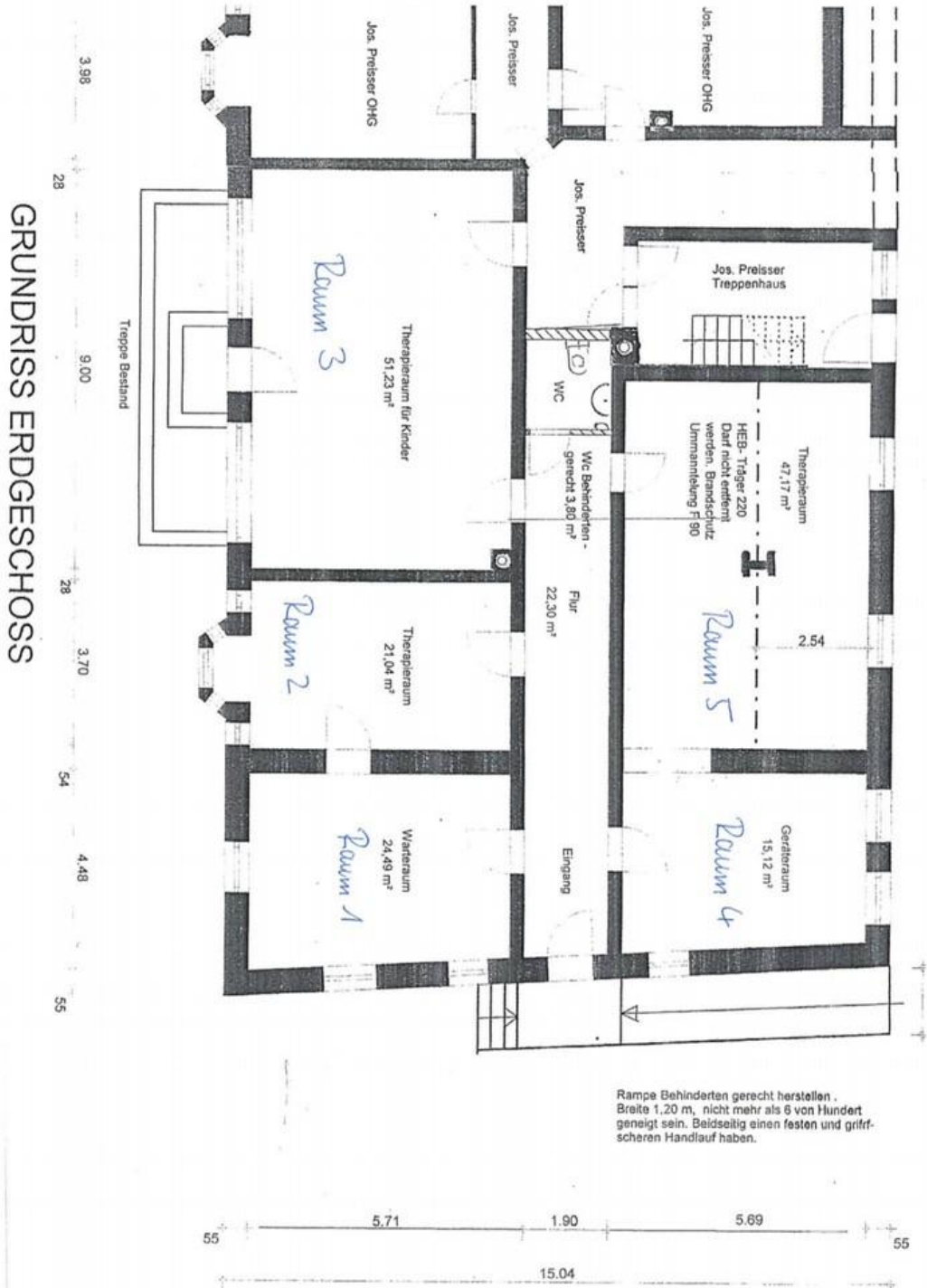


Raum 5, 47,17 qm, Flur rechts



WC Behindertengerecht, 3,80 qm

# Exposé - Grundrisse



Grundriss, nummerierte Räume