## 92283 Lauterhofen

# Neuwertige und moderne Gewerbehallen an der A6

**24.134,45 €**
Kaltmiete

**2697 m²**
Gesamtfläche

**3200 m²**
Grundstücksfläche

S-IMMOWERK
IHR GEWERBEMAKLER

## Ihr Ansprechpartner

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**
Vertriebs-Team
Tel.: +49 911 47772530
info@s-immowerk.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche | 2.697 m² |
| Ladenfläche | 2.697 m² |
| Lagerfläche | 2.573 m² |
| Verkaufsfläche | 2.697 m² |
| freiflaeche | 390 m² |
| Bürofläche | 124 m² |
| Büroteilfläche | 124 m² |
| Grundstücksfläche | 3.200 m² |
| vermietbare Fläche | 2,7 Tausend |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Netto-Kaltmiete | 24.134,45 € |
| Kaltmiete | 24.134,45 € |
| Heizkosten enthalten | × |
| Gesamtmiete netto | 24.134,45 € |
| provisionspflichtig | × |
| Aussen-Courtage | ab 5 Jahre |
| Courtage-Hinweis | Für den Mieter |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 10.08.2036 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 2022 |
| Stromwert | 7,8 |
| Wärmewert | 60,8 |
| Energieverbrauchkennwert | 80,90 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | nach |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2022 |
| Zustand | neuwertig |

## Ausstattung

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

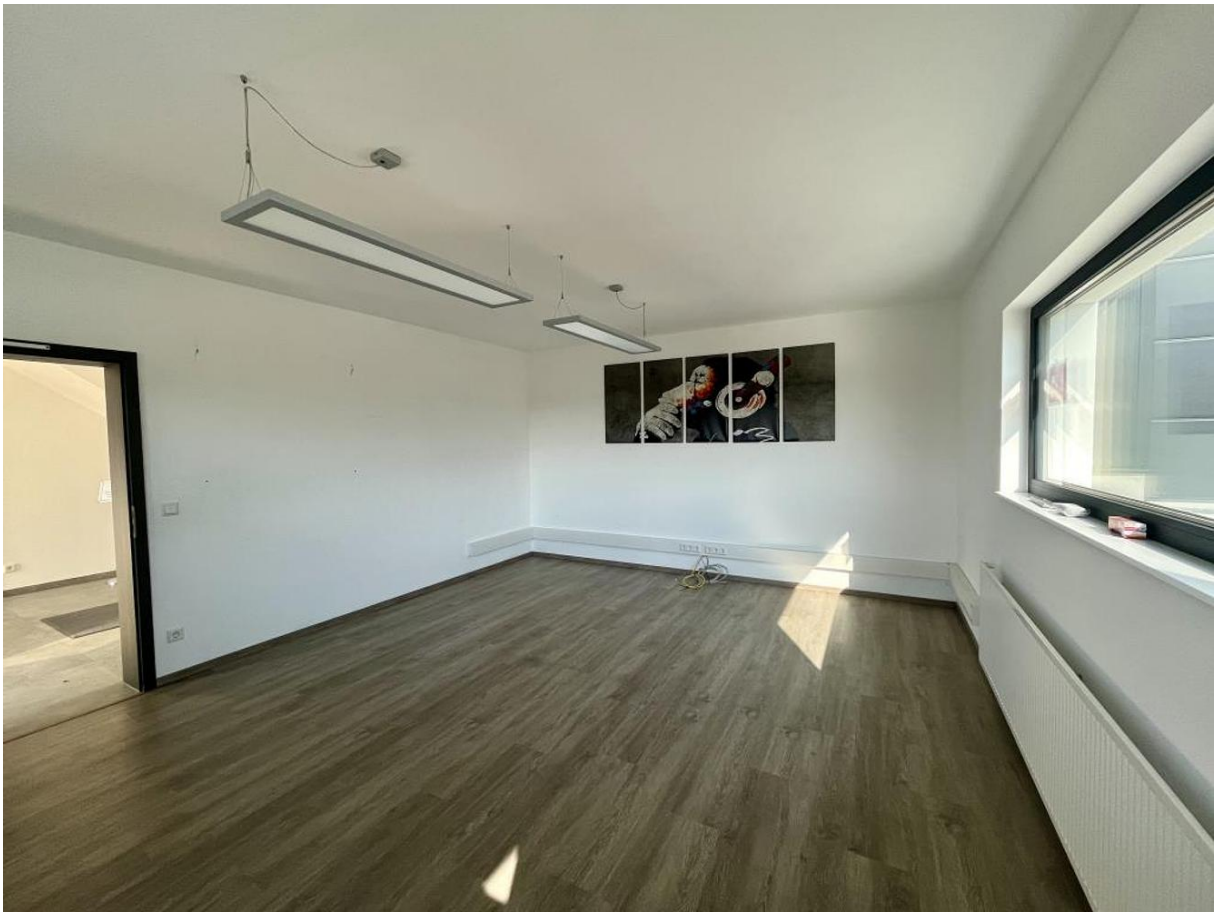
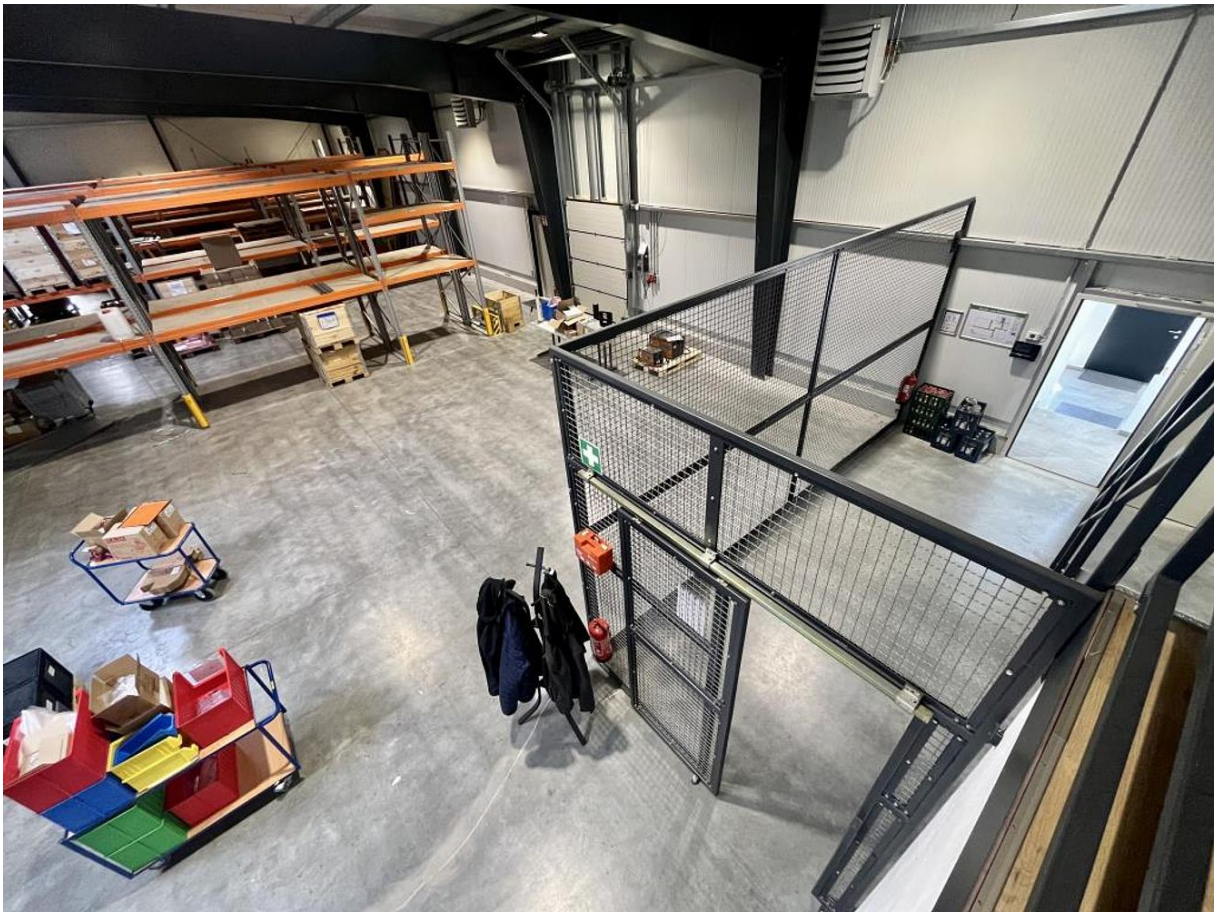
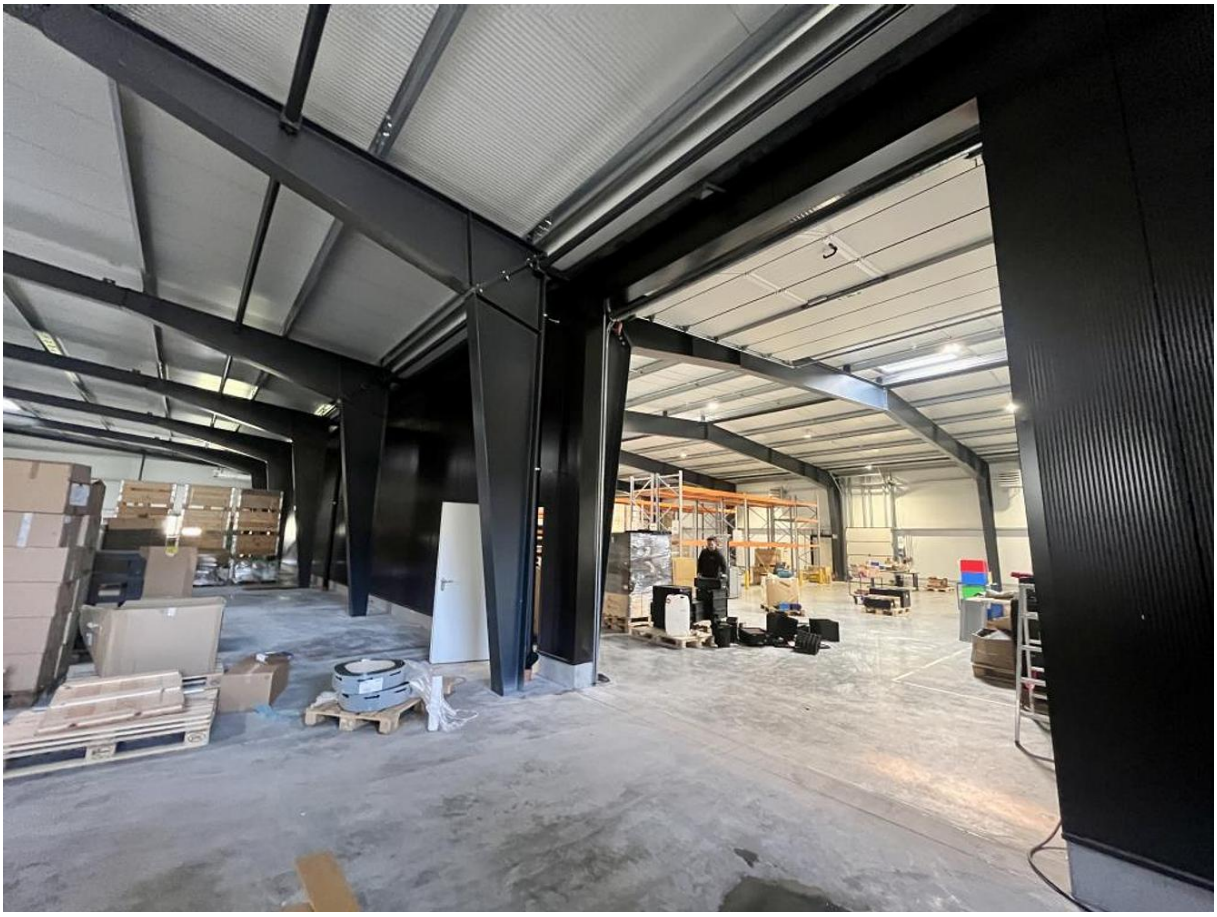
2 Eingangstore mit 4 x 4,50 m und 2 m x 2,50 - eine Laderampe mit 3 x 3 m

## Beschreibung

Die Halle 1 unterteilt sich in mehrere Bereiche. Von einer Lagerfläche mit ca. 520 m² sind 2 Bereiche jeweils mit Türen und Sektionaltoren separiert. Zum einen die Montage und Verpackungsfläche und möglichem Lagerbüro mit ca. 100 m² und zum anderen einer Anlieferungszone mit ca. 60 m².
Im 1.OG befindet sich ein Lager oder Schulungsraum mit ca. 100 m² ebenso der Sozialraum und der WC-Bereich mit Dusche und Umkleide.
Die Büroflächen erschließen sich über 2 Stockwerke und umfassen 3 Büroräume mit jeweils 2 möglichen Arbeitsplätzen. Im Obergeschoss ist ein Sozialraum mit eingebauter Teeküche, welche übernommen werden kann. Vom 1.OG gelangt man auch auf den nach Süden ausgerichteten Balkon.
Die neugebaute Halle 2 mit ca. 750 m² Lagerfläche ist in vielen Bereichen aufgrund der fehlenden Nutzung noch nicht fertig ausgebaut. Somit ist eine flexible Ausstattung möglich. Im 1. OG der Halle 2 ist die Darstellung von Sozialraum und WC-Bereich möglich.
Die beiden Hallen sind mit Sektionaltoren miteinander verbunden.

## Lage

Das Gewerbegebiet Hohe Birke II bei Lauterhofen - Gebertshofen befindet sich im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und liegt etwa 50 Kilometer östlich von Nürnberg. Über die hervorragende Autobahnanbindung direkt an der A6 gelangt man innerhalb von einer PKW-Std nach Bayreuth, nach Regensburg und in die Tschechische Republik. Das Gewerbegebiet Hohe Birke II ist ca. 24.000 m² groß.

## Sonstige Angaben

Ein Energieausweis für das Objekt liegt derzeit noch nicht vor, dieser befindet sich in Erstellung.