



## 92334 Berching / Pollanten

Perfekter Standort!

Gewerbeeinheit mit Ausstellung, Büro und Lager in  
 Berching - Pollanten



**3.650 €**

Warmmiete

**500 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**500 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
 Robert Alber  
 Tel.: 00499181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	500 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	152 m <sup>2</sup>
Bürofläche	115 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.07.2035
Baujahr (Haus)	2014
Wärmewert	34.00
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	34.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Stromwert	9.80

### Preise & Kosten

Netto-Kaltniete	2.850 €
Warmmiete	3.650 €
Nebenkosten	800 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	800 €
Gesamtbelastung brutto	3.650 €
Summe Miete netto	2.850 €
Aussen-Courtage	1,19
Kaution	6.000 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sommer 2026
--------------	-------------



## Zustand

Baujahr	2014
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Top Ausstattung, energetische Bauweise:
- Fassade aus Porenbeton
  - wärmegeämmtes Dach (Iso-Paneelen)
  - 3-fach Verglasung mit Lamellenbeschattung
  - Fußbodenheizung und Warmluftheizung im Lager
  - staplerfähiger Industrieboden
  - Starkstromanschlüsse an nahezu allen Betonstützen



## Beschreibung

---

Perfekte Gewerbeeinheit mit Top Verkehrsanbindung!

Verkaufs- Ausstellungsfläche ca. 232 m<sup>2</sup>

- flexible Raumgestaltungsmöglichkeit

Lagerfläche 153 m<sup>2</sup> (lichte Höhe 6 Meter - 9 Meter!) mit Hochregalen

- LKW Zufahrt: Tor 4m x 4m

- Laderampe: Tor 3m x 3m

Büro- und Sozialräume mit ca. 115 m<sup>2</sup>:

- Erdgeschoss: 2 Büroräume, WC und Serverraum

- Obergeschoss: Aufenthaltsraum, 2 Sanitärräume, Umkleide und Abstellraum

Ausreichend Parkplätze im Außenbereich

## Lage

---

Erasbach - Gemeindebereich Stadt Berching (PLZ 92334)

- zwischen Berching und Mühlhausen gelegen

- Im Gewerbegebiet Pollanten - An der Bundesstraße

- verkehrsgünstige Lage (Autobahn A6 und A9)

- Autobahnanschluss A9 in wenigen Fahrminuten

- unmittelbarer Anschluss an die Bundesstraße B 299

- mittig zwischen den Metropolen Nürnberg-Regensburg-Ingolstadt gelegen

- Entfernungen:

Neumarkt ca. 15 km, Ingolstadt ca. 52 km, Nürnberg ca. 58 km und Regensburg ca. 62 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.berching.de](http://www.berching.de).





















