



## 92342 Freystadt / Forchheim

Arbeiten und Wohnen vereint! Repräsentative Gewerberäume in Forchheim bei Freystadt



**1.590 €**

Warmmiete

**115 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**115 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Nutzfläche  | 115 m <sup>2</sup> |
| Zimmer      | 4                  |
| Stellplätze | 1                  |

### Energieausweis

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Art                  | Bedarf        |
| gültig bis           | 29.07.2036    |
| Baujahr (Haus)       | 2026          |
| Primär-Energieträger | LUFTWP        |
| Wertklasse           | A+            |
| Gebäudeart           | Nichtwohngebä |
| Endenergiebedarf     | 1.10          |

### Preise & Kosten

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Netto-Kaltniete        | 1.390 €       |
| Warmmiete              | 1.590 €       |
| Nebenkosten            | 200 €         |
| Heizkosten enthalten   | ✓             |
| Betriebskosten netto   | 200 €         |
| Gesamtbelastung brutto | 1.590 €       |
| Summe Miete netto      | 1.390 €       |
| Aussen-Courtage        | 2,38 MM inkl. |
| Kaution                | 4.170 €       |

### Allgemeine Infos

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| verfügbar ab                | sofort |
| gewerbliche Nutzung möglich | ✓      |



## Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2026      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | Erstbezug |



## Ausstattung

### Bodenbelag

Fliesen



### unterkellert

unterkellert

nein

## Beschreibung zur Ausstattung

Die moderne Büro-/Praxisfläche überzeugt durch eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung, die sowohl einen angenehmen Arbeitsalltag als auch eine professionelle Nutzung ermöglicht.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören:

- hochwertiger Vinylboden und moderne Keramikfliesen
- Fußbodenheizung mit komfortabler Einzelraumsteuerung
- moderne Kunststoff-Isolierglasfenster sowie Dachflächenfenster
- elektrische Rollläden für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- modernes Bussystem
- vorbereitete Netzwerkverkabelung mit LAN-Anschlüssen
- V-DSL Anbindung möglich
- energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- modern ausgestattetes Bad mit Handtuchheizkörper
- Erstbezug: alles neu, modern und ungenutzt
- effiziente Bauweise, minimale Nebenkosten
- energiesparend, Energieeffizienzklasse A+
- flexibler Grundriss: Perfekt aufteilbar in Büro- und Wohnzonen
- insgesamt 4 Zimmer + Balkon mit Platz für Außenmöbel, perfekt für die Kaffeepause im Freien
- Flurbereich mit Garderobe und Gegensprechanlage für Kunden
- offene Küche mit modernen Einbauelektrogeräten
- 2 Sanitärräume (Bad mit Badewanne, Dusche und Toilette, separates Gäste-WC)
- Kfz-Stellplatz (Ladestation für E-Mobilität vorbereitet)

Die Kombination aus moderner Haustechnik, hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Aufteilung schafft optimale Voraussetzungen für eine komfortable und zukunftsorientierte gewerbliche Nutzung.



## Beschreibung

Modernes Wohnen & Arbeiten: Erstbezug im Neubau – ideal als Homeoffice/Büro oder Kanzlei!

Sie suchen einen Standort, an dem Sie Ihr Unternehmen erfolgreich führen und gleichzeitig Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden können? Dann bietet Ihnen diese außergewöhnliche Wohn-/Geschäftsimmobilie genau diese Möglichkeit.

Die im Oktober 2025 errichtete und im Jahr 2026 komplett fertiggestellte Immobilie befindet sich im Erstbezug und überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung sowie ein helles und gepflegtes Erscheinungsbild. Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Räume zur Verfügung, die flexibel auf unterschiedliche Anforderungen angepasst und genutzt werden können.

Ob Büro, Praxis, Kanzlei, Beratungsstelle oder eine andere gewerbliche Nutzung – die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Böden sind mit Fliesen bzw. hochwertigem Vinylbelag ausgestattet und eignen sich damit hervorragend für den täglichen gewerblichen Betrieb.

Ein weiterer Vorteil: Die Fläche ist sofort verfügbar, sodass Sie Ihre Geschäftsräume ohne lange Wartezeit beziehen und direkt mit Ihrem Vorhaben starten können.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ca. 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4 gut geschnittene Räume
- Neubau aus 2026
- Erstbezug
- vielseitig als Büro, Praxis oder Gewerbefläche nutzbar
- modernes und repräsentatives Umfeld
- sofort verfügbar

Nutzen Sie die Gelegenheit für einen modernen Standort, der Ihnen Raum für die erfolgreiche Entwicklung Ihres Unternehmens bietet.

Miete: 1.390 € + 200 € Nebenkostenvorauszahlung zzgl. 19 % gesetzliche MwSt. auf Miete und NK  
Kautions: 4.170 €

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Forchheim bei Freystadt (PLZ 92342) in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung. Die angenehme Ortslage bietet ein entspanntes Umfeld und verbindet die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen finden Sie im nahegelegenen Freystadt, das nur ca. 4,5 km entfernt liegt. Dort befinden sich unter anderem Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken sowie zahlreiche Geschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch die umliegenden Städte sind schnell erreichbar:

- Freystadt: ca. 4,5 km
- Neumarkt i.d.OPf.: ca. 15 km
- Roth bei Nürnberg: ca. 20 km
- Nürnberg: ca. 35 km
- Autobahn A9: ca. 7 km



Anschlussstelle Allersberg: ca. 10 km

Damit bietet der Standort eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und eignet sich sowohl für Unternehmen mit regionalem Kundenstamm als auch für überregional tätige Gewerbetreibende.

Weitere Informationen zum Standort und zur Stadt Freystadt erhalten Sie im Internet unter [www.freystadt.de](http://www.freystadt.de).

























