91207 Lauf an der Pegnitz

Helle, moderne EG-Gewerbeeinheit: Praxis | Büro | Laden – Bezugsfrei in Lauf

275.000 €
Kaufpreis

84,79 m²
Gesamtfläche

84,79 m²
Gesamtfläche

1
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Luciano Scherner
Tel.: 0171 1283033
luciano.scherner@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	84,79 m²
Zimmer	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.08.2019
gültig bis	15.08.2029
Baujahr (Haus)	2019
Endenergiebedarf	25
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Hausgeld	430 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	2019
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

Beschreibung

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines 2019 errichteten Gebäudes in gut sichtbarer Lage an der Briver Allee in Lauf an der Pegnitz. Auf ca. 84 m² bietet das Ladengeschäft moderne, flexibel nutzbare Flächen für unterschiedliche gewerbliche Konzepte.

Der barrierefreie Zugang und die bodentiefen Fensterflächen prägen die Einheit und schaffen helle, gut einsehbare Räumlichkeiten. Durch die Lage an einer stark frequentierten Straße eignet sich die Fläche insbesondere für Nutzungen, bei denen Sichtbarkeit und eine gute Erreichbarkeit eine wichtige Rolle spielen.

Der Hauptraum lässt sich durch eine Schiebetür in zwei Bereiche gliedern und ermöglicht damit unterschiedliche Raumkonzepte. Besonders geeignet ist die Einheit für Friseur- und Beautykonzepte, körpernahe Dienstleistungen sowie Büro- oder Beratungsnutzungen. Auch eine Kombination aus Empfangs-, Behandlungs- und Arbeitsbereichen lässt sich gut darstellen.

Eine vorhandene Küchenzeile und zwei separate WC's ergänzen die Gewerbefläche. Fußbodenheizung und die Wärmeversorgung über eine Wärmepumpe entsprechen dem jungen Gebäudestandard. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar am Gebäude; zusätzlich kann ein Tiefgaragenstellplatz separat erworben werden.

Die Einheit verbindet eine zentrale Lage in Lauf mit guter Sichtbarkeit, barrierefreiem Zugang und einem flexibel nutzbaren Grundriss – eine passende Grundlage für unterschiedliche Dienstleistungs- und Bürokonzepte.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in Lauf an der Pegnitz, einem etablierten Wirtschaftsstandort im Nürnberger Land mit guter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Die Stadt verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und bietet Unternehmen ein vielseitiges Umfeld mit zahlreichen Geschäften, Dienstleistungsangeboten und Einrichtungen.

Die Erreichbarkeit ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Über die B14 und die nahegelegene A9 bestehen gute Verbindungen nach Nürnberg sowie in die umliegenden Gemeinden. Mehrere Buslinien sowie die Bahnverbindungen ab Lauf ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anreise für Mitarbeiter und Kunden.

Ein weiterer Vorteil für die gewerbliche Nutzung sind die vorhandenen öffentlichen Parkmöglichkeiten im näheren Umfeld. Unter anderem steht mit dem Parkplatz Pegnitzwiese ein öffentlicher Großparkplatz zur Verfügung, der nur wenige Gehminuten von der Altstadt entfernt liegt. Dadurch bestehen zusätzliche Parkmöglichkeiten für Kunden und Besucher, die den Standort mit dem Pkw erreichen.

Das Umfeld verbindet Gewerbe, Dienstleistungen und eine gut ausgebaute städtische Infrastruktur. Durch die regionale Anbindung und die gute Erreichbarkeit innerhalb von Lauf eignet sich der Standort insbesondere für Unternehmen, die Wert auf eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter legen.

GEWERBEEINHEIT
NEU in Lauf - ca. 85 m² im EG
Praxis | Büro | Laden - Bezugsfrei - Top Lage
IMMOsmile

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

LEGENDE
01 Diele
02 WC 2
03 Verkaufsfläche
04 WC 1
05 Besprechungsraum
01
02
03
04
05
06