

**GEWERBEMIETFLÄCHEN
SCHWALBENHOF
STRULLENDORF**

EXPOSÉ
September 2014

GEWERBEFLÄCHEN SCHWALBENHOF ZENTRAL UND RUHIG

Das Ensemble „Schwalbenhof“ befindet sich auf der Fläche eines ehemaligen stattlichen Bauernhofes mitten in der Ortsmitte Strullendorfs. Die straßenseitig gelegenen historischen Wohngebäude stehen unter Denkmalschutz und wurden in den 1990-er Jahren saniert. Die rückwärtigen Gebäude wurden zwischen 1996 und 2000 errichtet.

Entstanden ist eine reizvolle und ruhige Anlage, die sich um einen begrünten Innenhof gruppiert. Zufahrts- und Anliefermöglichkeiten bestehen von der Bamberger Straße sowie südlich von der Schulgasse und westlich von der Straße „Hinterm Herrn“ aus. Auf der westlichen Seite befinden sich 8 Stellplätze, die den Nutzern der Gewerbeeinheiten zur Verfügung stehen, darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zahlreiche Kurzparkplätze im öffentlichen Raum zu finden.

Die Ortsmitte Strullendorfs bietet eine sehr gute Infrastruktur, eine Bus- und Bahnanbindung (5 Fußmin.) ist vorhanden. Am nördlichen Ortsrand in fußläufiger Nähe wird derzeit die Errichtung eines EDEKA-Supermarktes geplant.

Die im Exposé aufgeführten Gewerbeeinheiten sollen neu vermietet werden. Denkbar ist die Belegung der Flächen durch themenverwandte Nutzungen, z.B.

Gesundheit / Wellness

(Optiker, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Massage, Kosmetik, Friseur)

Computer- und Kommunikation

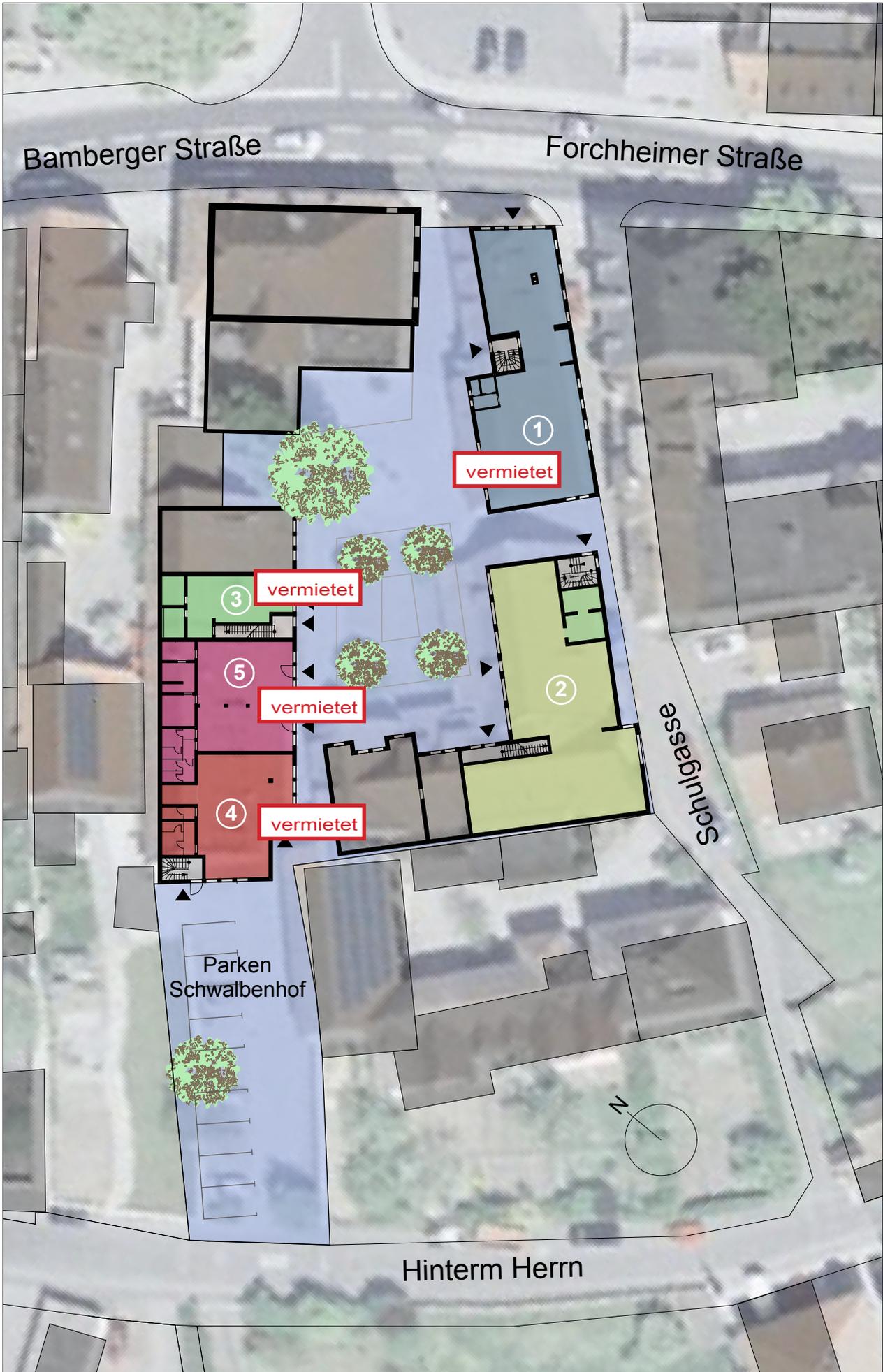
(Verkaufs- und Büroräume)

Gastronomie

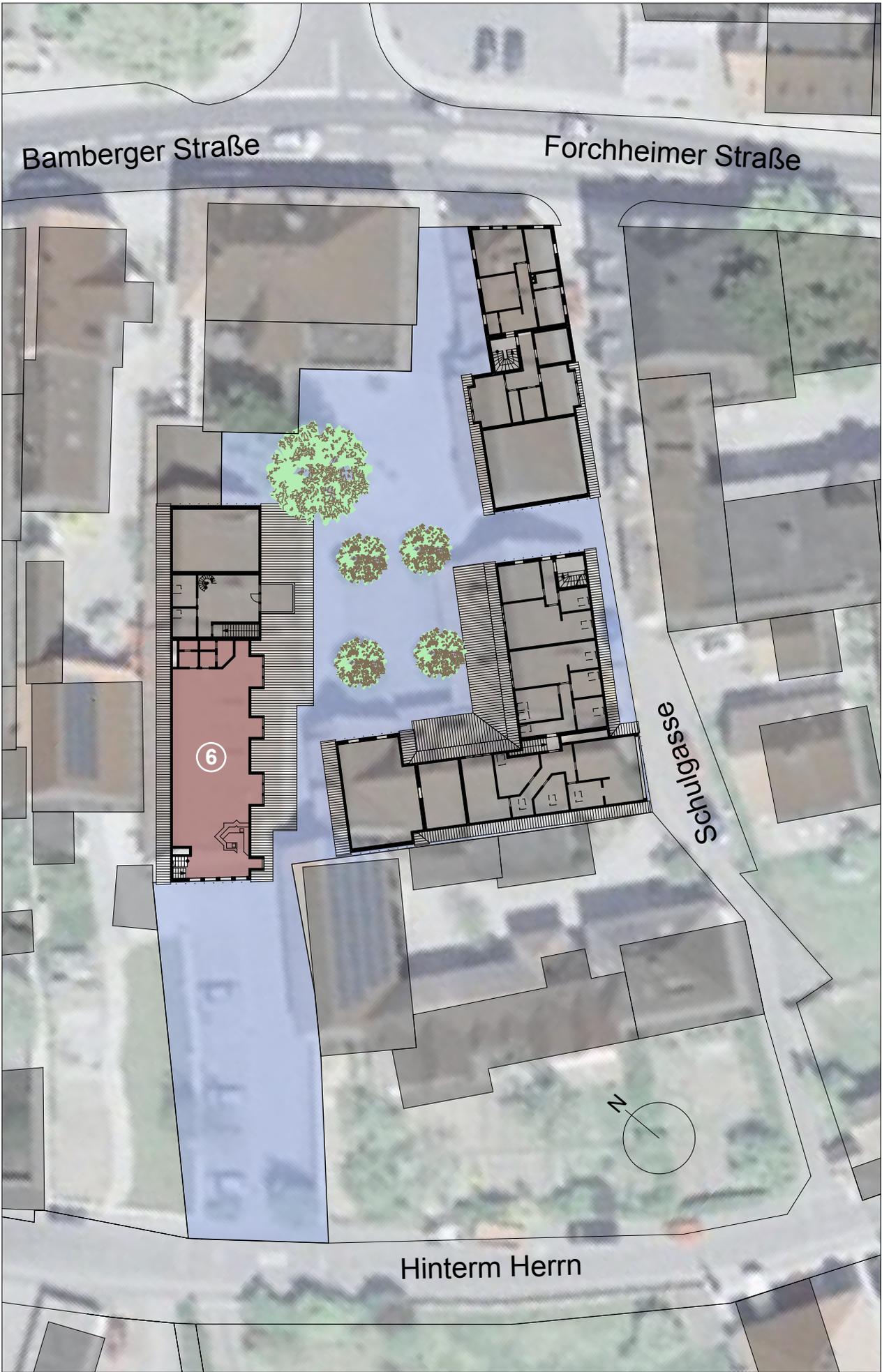
(Eiscafé, Bistro, kleines Restaurant; Freischank-erlaubnis für Einheit 5 ist vorhanden)

Eine Kombination und Verknüpfung der Flächen, auch baulicher Art, ist für die Eigentümer bei Vorlage eines sinnvollen Nutzungskonzeptes prinzipiell denkbar.

Interessenten werden gebeten, Kontakt zu den angegebenen Ansprechpartnern Andreas Kehl oder Andreas Schwarz aufzunehmen.

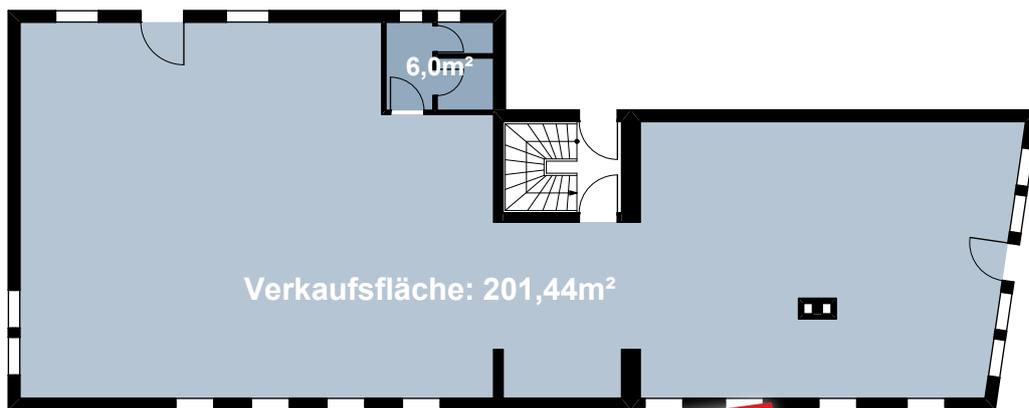


ÜBERSICHT - E G - M 1:500



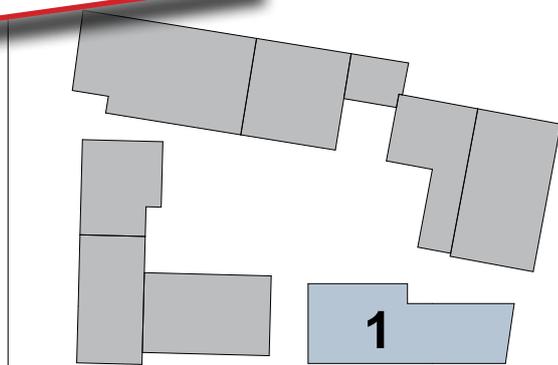
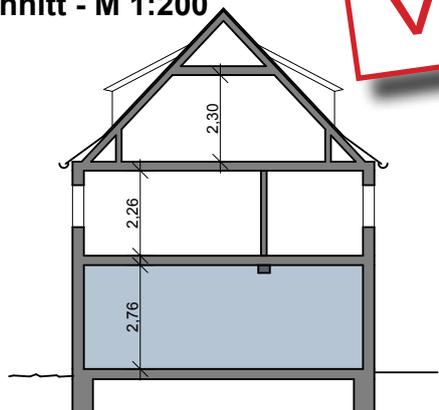
ÜBERSICHT - OGG - M 1:500

Grundriss - M 1:200



vermietet

Schnitt - M 1:200



Mieteinheit 1

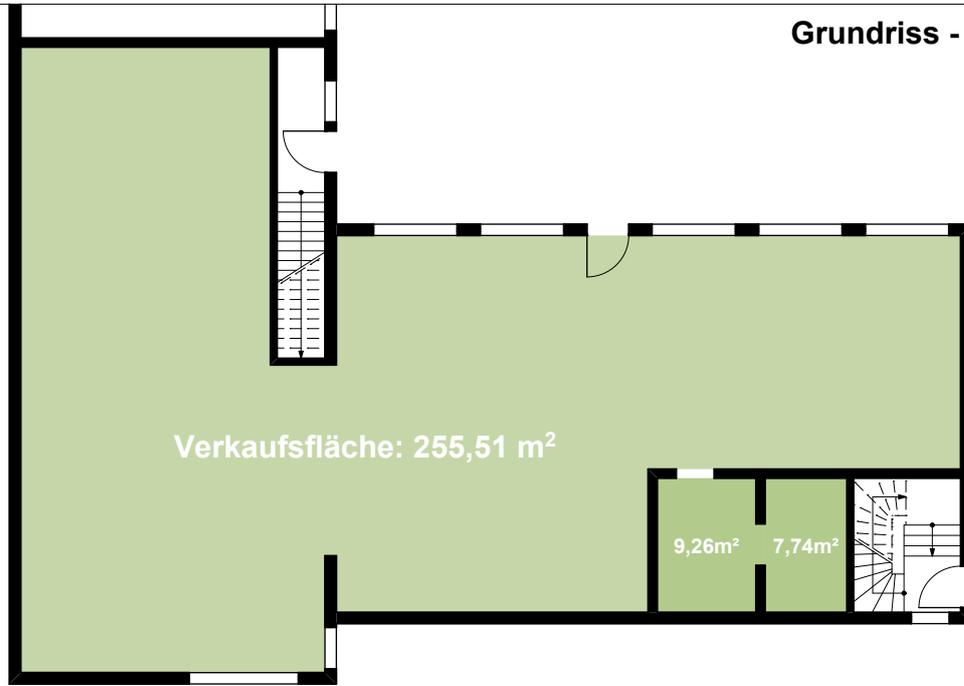
Großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
 Vorderer Teil an Ortsdurchgangsstraße gelegen,
 hinterer Teil zum Schwalbenhof orientiert

Zugang	vom Schwalbenhof aus		
Mietfläche	ca. 207,4 m ²		
Raumhöhe	2,95 m		
Mietpreis	6,50 € / qm	1.348,36 €	netto/Monat
Nebenkosten*		150,00 €	netto/Monat
Baujahr	1992		
Heizung	Gas-Zentralheizung		
geeign. Nutzung	Laden (bisherige Nutzung), geeignet auch als Büro- oder Praxisräume		
Vermietung	ab April 2014		
Ansprechpartner	Andreas Schwarz - Fon 0160 - 47 97 150		

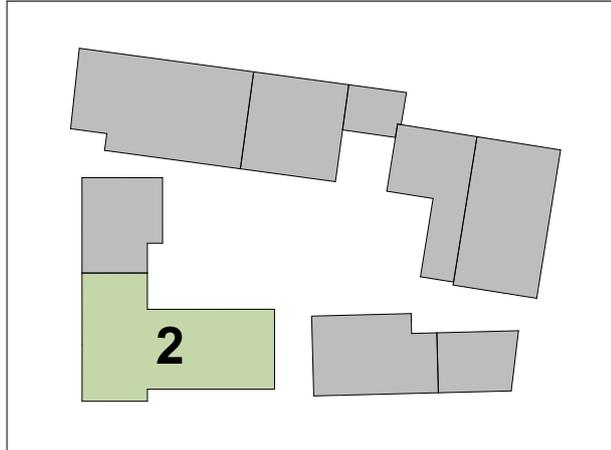
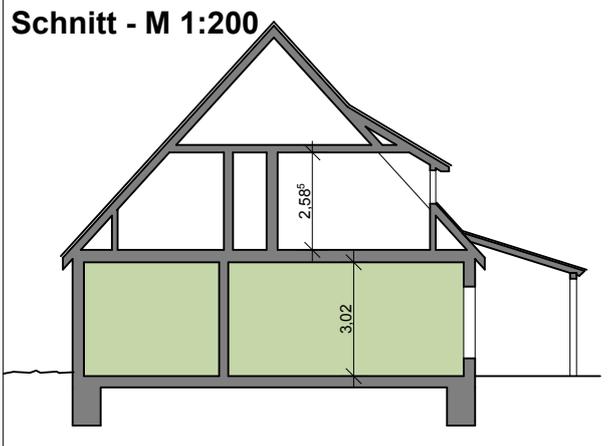


* darin enthalten: umlagefähige Nebenkosten und Heizungs-pauschale, verbrauchsabhängig, wird jährlich abgerechnet

Grundriss - M 1:200



Schnitt - M 1:200



Mieteinheit 2

Großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

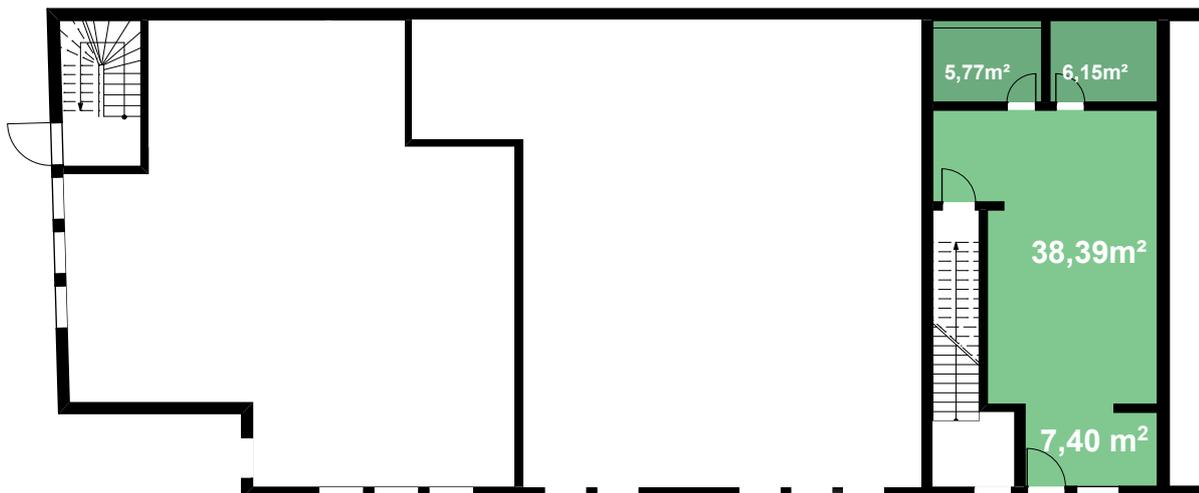
Ruhige Lage im Hofbereich

Zugang	vom Schwalbenhof aus		
Mietfläche	ca. 272,5 qm		
Raumhöhe	3,00 m		
Mietpreis	6,50 € / qm	1.771,32 €	netto/Monat
Nebenkosten*		150,00 €	netto/Monat
Baujahr	1996		
Heizung	Gas-Zentralheizung		
geeign. Nutzung	Laden (bisherige Nutzung), geeignet auch als Büro- oder Praxisräume		
Vermietung	ab April 2014		
Ansprechpartner	Andreas Schwarz - Fon 0160 - 47 97 150		

* darin enthalten: umlagefähige Nebenkosten und Heizungsbeitrag, verbrauchsabhängig, wird jährlich abgerechnet

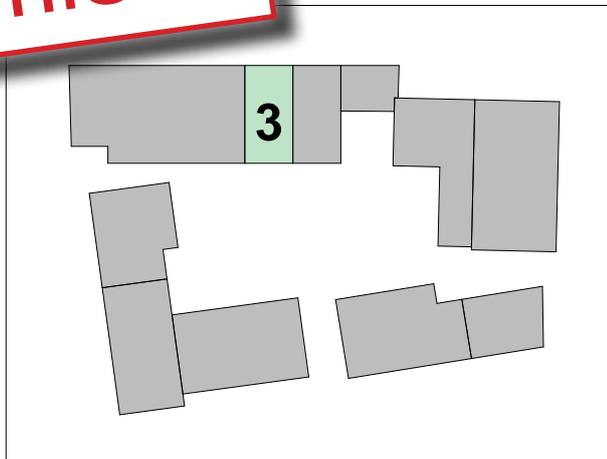
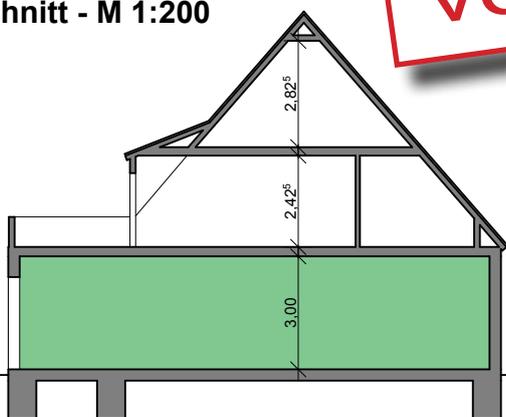


Grundriss - M 1:200



vermietet

Schnitt - M 1:200



Mieteinheit 3

Kleine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

Ruhige Lage im Hofbereich

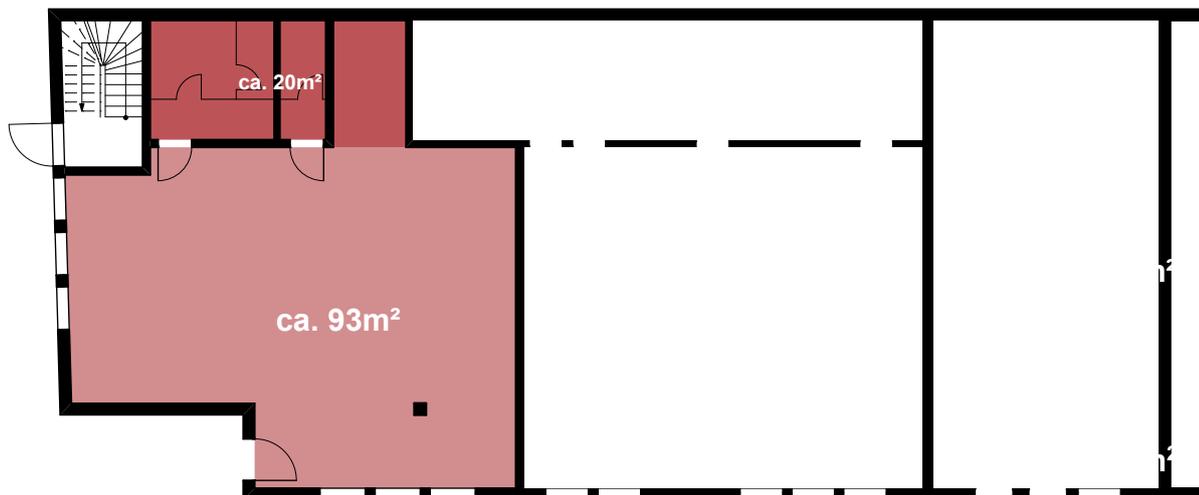
Zugang	vom Schwalbenhof aus		
Mietfläche	ca. 57,7 qm		
Raumhöhe	3,00 m		
Mietpreis	6,50 € / qm	375,12 €	netto/Monat
Nebenkosten*		150,00 €	netto/Monat

Baujahr	2000		
Heizung	Strom-Nachtspeicheröfen		
geeign. Nutzung	Laden (bisherige Nutzung), geeignet auch als Büro- oder Praxisräume		
Vermietung	ab sofort		
Ansprechpartner	Andreas Schwarz - Fon 0160 - 47 97 150		

* darin enthalten: umlagefähige Nebenkosten und Heizungs-pauschale, verbrauchsabhängig, wird jährlich abgerechnet

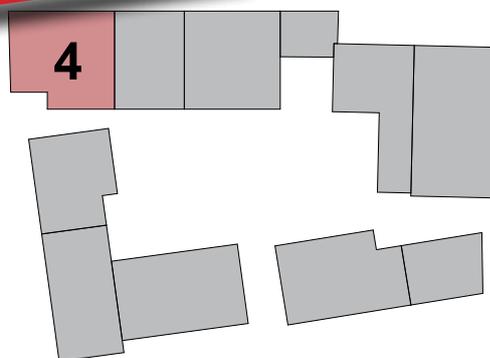
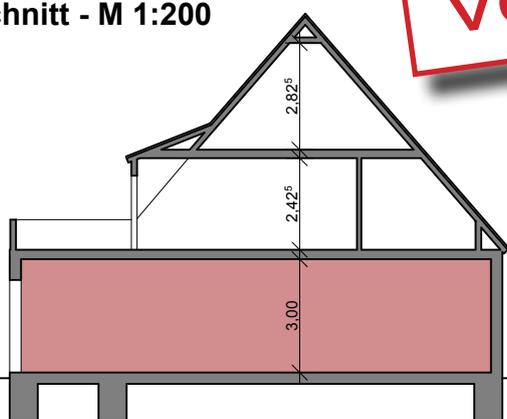


Grundriss - M 1:200



vermietet

Schnitt - M 1:200



Mieteinheit 4

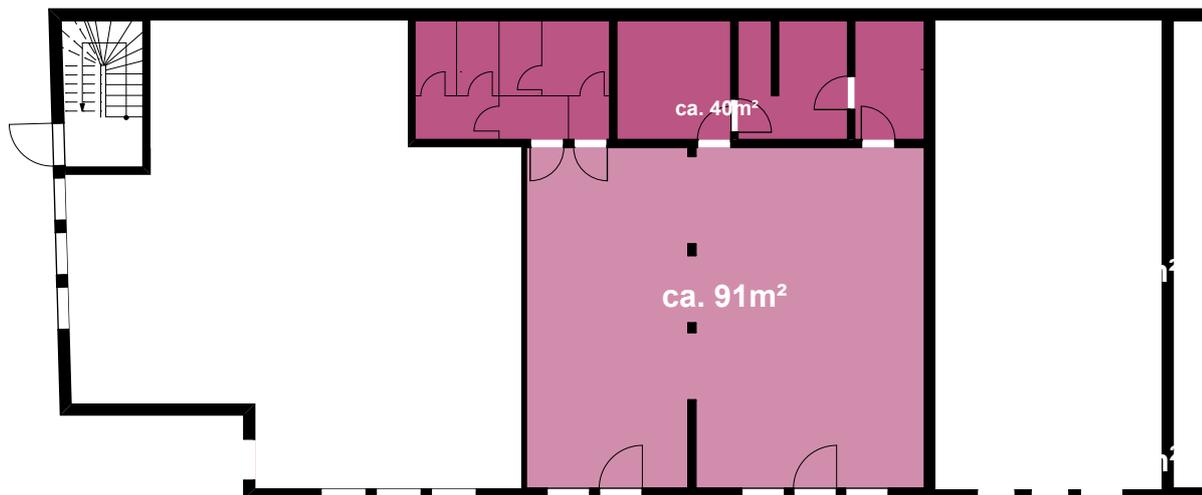
Attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
 Ruhige Lage im Hofbereich
 Kombinierbar mit Mieteinheit 5 und 6

Zugang	vom Schwalbenhof aus	
Mietfläche	113 m ²	
Raumhöhe	3,00 m	
Mietpreis	5,00 € / qm	565,00 € netto/Monat
Nebenkosten*		150,00 € netto/Monat
Heizung	Gas-Zentralheizung	
geeign. Nutzung	Laden (bisherige Nutzung), geeignet auch als Büro- oder Praxisräume	
Vermietung	ab April 2014	
Ansprechpartner	Andreas Kehl - Fon 09543 - 3986	



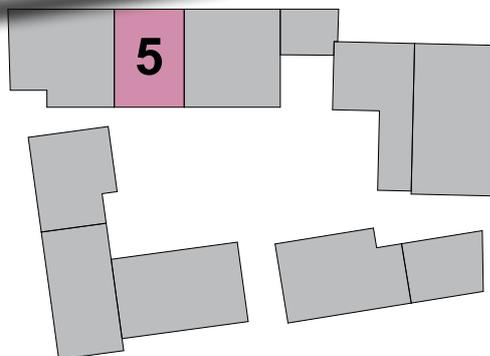
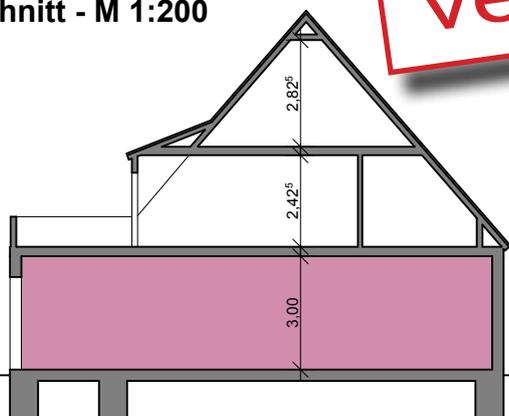
* darin enthalten: umlagefähige Nebenkosten und Heizungs-pauschale, verbrauchsabhängig, wird jährlich abgerechnet

Grundriss - M 1:200



vermietet

Schnitt - M 1:200



Mieteinheit 5

Attraktives Lokal im Erdgeschoss,
mit Freischankerlaubnis
Ruhige Lage im Hofbereich
Kombinierbar mit Mieteinheit 4 und 6

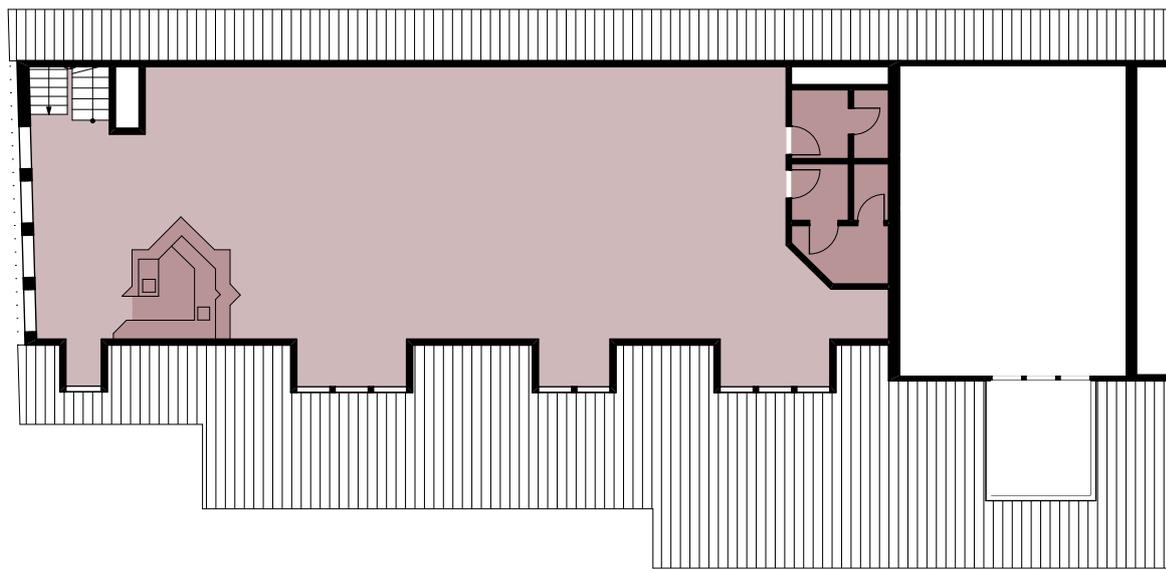
Zugang	vom Schwalbenhof aus	
Mietfläche	131,00 qm	
Raumhöhe	3,00 m	
Mietpreis	5,00 € / qm	655,00 € netto/Monat
Nebenkosten*		150,00 € netto/Monat

Heizung	Gas-Zentralheizung	
geeign. Nutzung	bisherige Nutzung als Bistro, geeignet auch als Büro- oder Praxisräume	
Vermietung	ab April 2014	
Ansprechpartner	Andreas Kehl - Fon 09543 - 3986	

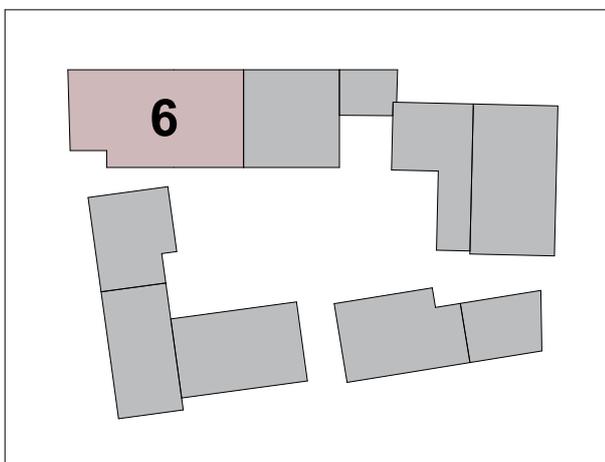
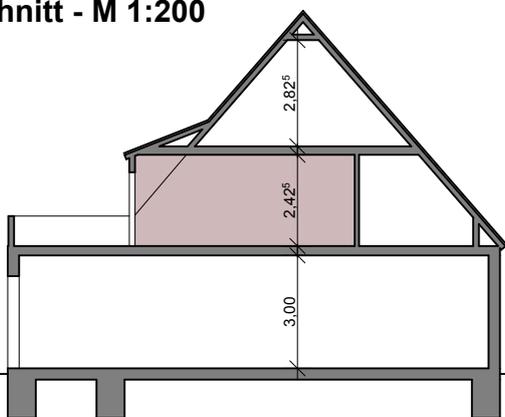
* darin enthalten: umlagefähige Nebenkosten und Heizungs pauschale, verbrauchsabhängig, wird jährlich abgerechnet



Grundriss - M 1:200



Schnitt - M 1:200



Mieteinheit 6

Großzügiger Gewerberaum im Dachgeschoss
 Ruhige Lage im Hofbereich
 Kombinierbar mit Mieteinheit 4 und 5

Zugang	vom Schwalbenhof aus		
Mietfläche	172 m ²		
Mietpreis	5,00 € / qm	860,00 €	netto/Monat
Nebenkosten*		150,00 €	netto/Monat

Heizung Gas-Zentralheizung
 geeign. Nutzung Büro- oder Praxiseinheit,
 Physiotherapie, Yoga

Vermietung ab April 2014
 Ansprechpartner Andreas Kehl - Fon 09543 - 3986

* darin enthalten: umlagefähige Nebenkosten und Heizungs-pauschale, verbrauchsabhängig, wird jährlich abgerechnet

