

Lauterbach

# Zentral gelegenes Praxis- oder Bürohaus im Herzen von Lauterbach

CODE DU BIEN: 25332001



PRIX DE LOYER: 1.450 EUR • PIÈCES: 7

CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25332001	Prix de loyer	1.450 EUR
Pièces	7	Coûts supplémentaires	490 EUR
Année de construction	1975	Surface total	ca. 250 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	6 x surface libre	Modernisation / Rénovation	2009
		État de la propriété	Modernisé
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 250 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.02.2035	Consommation finale d'énergie	110.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété



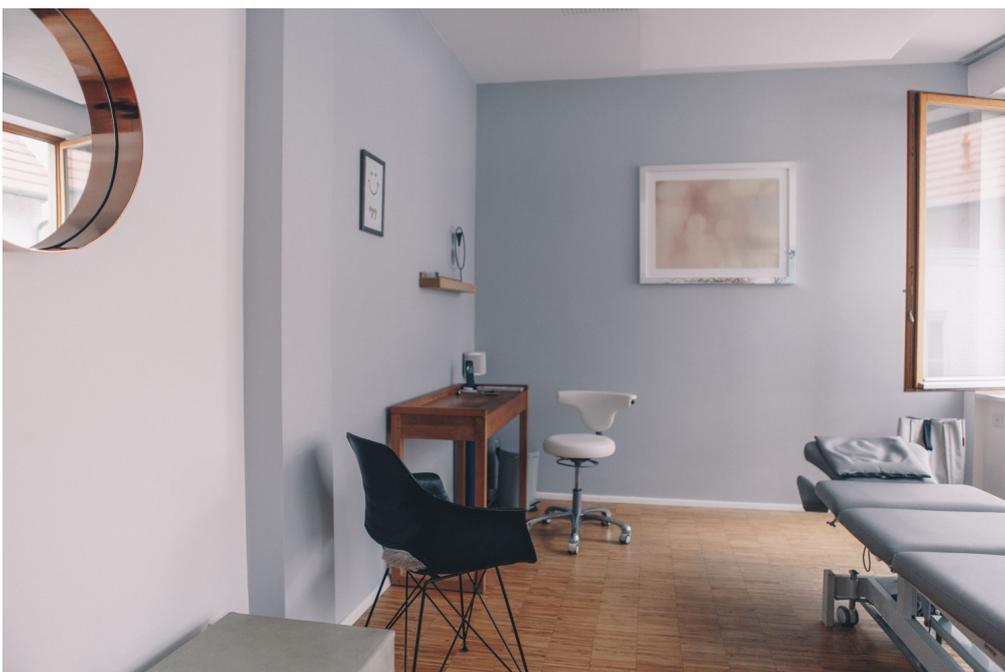
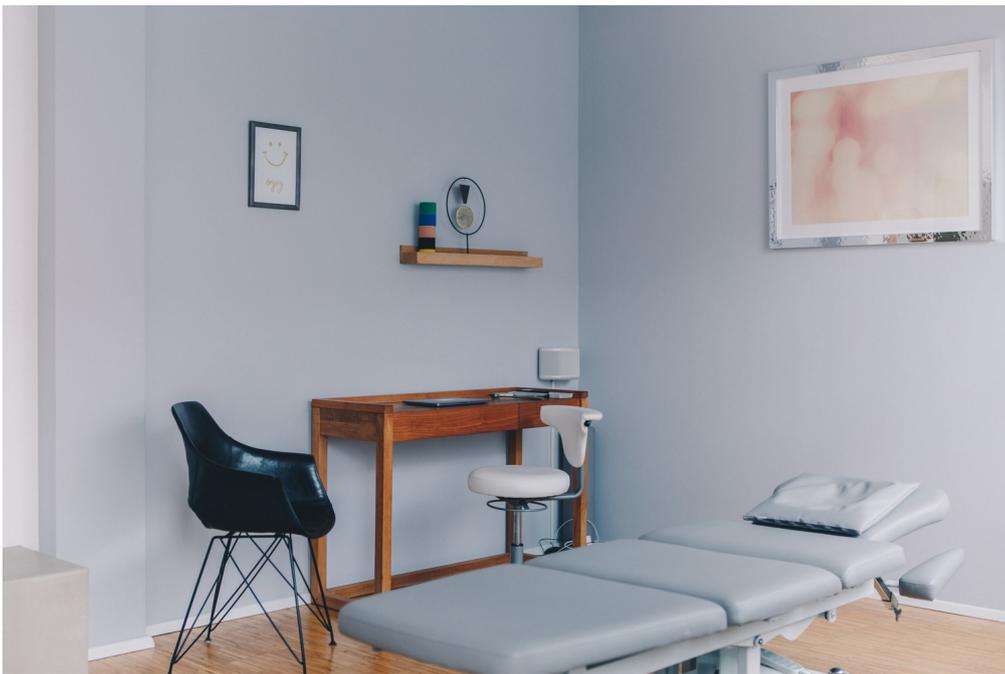
CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété



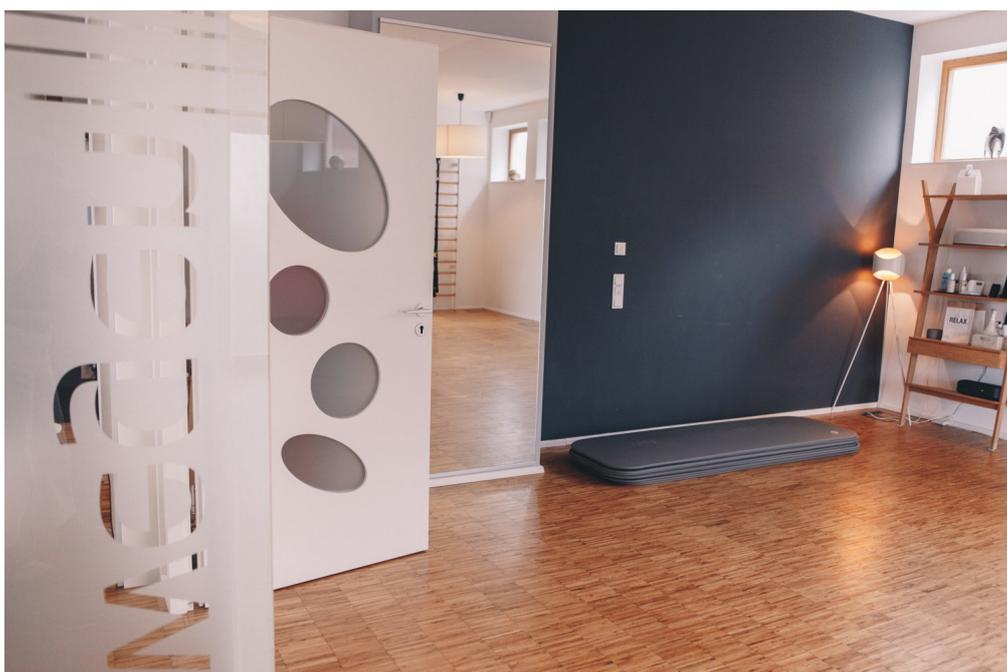
CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## Une première impression

**\*\*Modernisiertes Büro- und Praxishaus in zentraler Lage von Lauterbach\*\*** Dieses moderne Büro- und Praxishaus überzeugt durch seine zentrale Lage im Herzen von Lauterbach und eine hochwertige Ausstattung. Das Gebäude wurde 1975 erbaut und 2009 umfassend modernisiert. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt sieben Räume, die flexibel als Büros oder Behandlungsräume genutzt werden können. **\*\*Helle Räumlichkeiten mit hochwertiger Ausstattung\*\*** Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Große Fenster ermöglichen einen großzügigen Tageslichteinfall, was insbesondere in einem Praxis- oder Bürobetrieb von Vorteil ist. Der hochwertige Holzfußboden verleiht den Räumen eine ansprechende Optik und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. **\*\*Zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit\*\*** Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Lauterbach und bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zudem stehen Parkplätze direkt am Gebäude zur Verfügung, was sowohl für Mitarbeiter als auch Kunden oder Patienten eine komfortable Erreichbarkeit gewährleistet. Durch die Nähe zur Lauter bietet die Umgebung einen ansprechenden Standort für verschiedenste gewerbliche Nutzungen. **\*\*Flexible Nutzungsmöglichkeiten\*\*** Die sieben Räume des Gebäudes verteilen sich auf zwei Etagen und lassen unterschiedliche Nutzungskonzepte zu. Ob als Büro, Praxis oder kombinierte Nutzung – die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. **\*\*Moderner und gepflegter Zustand\*\*** Das Gebäude wurde 2009 modernisiert und befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die verwendeten Materialien sowie die gepflegte Ausstattung entsprechen gehobenen Standards und ermöglichen eine sofortige Nutzung ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand. **\*\*Fazit\*\*** Dieses Büro- und Praxishaus bietet eine attraktive Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und flexibler Nutzungsmöglichkeit. Die großzügigen, hellen Räume sowie die vorhandenen Parkplätze direkt am Gebäude machen die Immobilie zu einem idealen Standort für Praxis- oder Bürobetriebe in Lauterbach. Bei Interesse stehen wir gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. **\*\* Aufteilung \*\*** Erdgeschoss - Empfang, 2 separate Wartezimmer, Küchenzeile, Damen-WC Obergeschoss - 5 Räumlichkeiten Zwischenetage - Herren-WC

**CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach**

## Détails des commodités

Im kompletten Objekt außer Treppenhaus und den Toilettenanlagen befindet sich Fußbodenheizung mit Thermostatschaltung

Im Bereich des Empfangs befinden sich zwei getrennte Wartebereiche

Der große Gruppenraum mit einer Gesamtfläche von 55 Quadratmeter für Gymnastik- oder Büroräumlichkeiten zu benutzen, enthält ein großes Withe Board

Es gibt zwei separate Toiletten für M/H

Insgesamt verfügt das Areal über 6 Parkplätze hierfür fallen 200.- Euro pro Monat für die Nutzung an, es bestünde die Möglichkeit auf eine Erweiterung von 8 Parkplätzen

Der Mieter muss selbst Verträge für die Nutzung von Strom- und Gasversorgung abschließen

**CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach**

## Tout sur l'emplacement

Lauterbach, eine charmante Stadt in Hessen, ist bekannt für ihre idyllische Lage und ihre reiche Geschichte. Eingebettet in die malerische Landschaft des Vogelsbergs bietet Lauterbach eine einladende Umgebung für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die historische Altstadt mit ihren gepflasterten Straßen und Fachwerkhäusern verleiht der Stadt einen besonderen Charme. Mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, von Wander- und Radwegen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen, bietet Lauterbach eine lebendige und aktive Gemeinschaft. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit größerer Städte wie Fulda und Frankfurt. In Lauterbach finden Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbanem Komfort – ein Ort, den man gerne sein Zuhause nennt.

CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25332001 - 36341 Lauterbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Yvonne Guth

---

Frankfurter Straße 39 Circonscription de Vogelsberg  
E-Mail: [vogelsbergkreis@von-poll.com](mailto:vogelsbergkreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)