

Exposé

Bürofläche in Nürnberg

Büros Nürnberg Nord - Der Qualitäts-Ausstattungs-Unterschied macht den Mehrwert ...



Objekt-Nr. OM-274990

Bürofläche

Vermietung: **6.792 € + NK**

Ansprechpartner:
Bettina Habermann

Andernacher Straße 18
90411 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989
Etagen	1
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt

Etage	1. OG
Büro-/Praxisfläche	566,00 m ²
Gesamtfläche	566,00 m ²
Stellplätze	10
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne, dreigeschossige Bürogebäude

in Sonnenlauf Ost-Süd-West ausgerichtet,

moderne Ausrichtung,

mit eigenem Parkplatz

befindet sich im kleinen, attraktiven Gewerbegebiet im Nürnberger Norden,

5 Fahrminuten von Flughafen und Autobahn entfernt.

U-Bahn und öffentliche Verkehrsmittel in 5 Fußminuten erreichbar.

Die Etage mit insgesamt 566 qm kann in 2 separate Einheiten aufgeteilt werden.

Unterteilung in 221 bzw. 345 qm möglich.

Die direkten Nachbarn im Haus sind langjährige Mieter

aus den Branchen Dienstleistung, Handwerk und Handel.

Im Dezember 2016 wurde die Heizung komplett erneuert,

von Öl- auf energieeffiziente Gas-Versorgung umgestellt,

die Dachfläche 2016 komplett neu isoliert und ganzflächig begrünt.

Ausstattung

Das Gebäude ist ganz bewusst in Ost-Süd-West-Lage ausgerichtet,

damit ganztägiger Sonnenlauf gewährleistet.

Die Räume sind gepflegt, aktuell top renoviert, hochwertig ausgestattet.

Bodentiefe Fensterfronten gewährleisten helle und sonnige Räume,

diese größtenteils durch Glaswände, Glastüren voneinander getrennt.

Der geräumige Büroeingangsbereich, sowie die Flure,

sind durch Ober- und Unterlichter ebenso hell und freundlich

wie die sich anschließenden Büros.

Vollausgestattete komplett neue Einbauküche.

2 Terrassen laden in den Mittagspausen

zum Sonne tanken ein - nahgelegener Raucherbereich.

Ganzflächige Dachbegrünung

Die Fenster sind mit Außenjalousien, die Terrasse mit elektrischer Markise versehen.

Aufzug vorhanden.

Repräsentativer Eingangsbereich.

Prof. Ernst Insam Kunst im Treppenhaus.

In allen Büroräumen ist hochwertiger und antistatischer Kugelgarnboden verlegt. Im Treppenhaus eleganter Granit.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

PKW-Stellplätze direkt vor dem Eingang können hinzu gemietet werden.

Lage

Sehr verkehrsgünstig gelegen, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ca. 5 Fußminuten zur U-Bahn, 5 Minuten Fahrzeit zur BAB 3 (Anschlussstelle Nürnberg Nord),

5 Min Fahrzeit zum Flughafen.

In der Umgebung finden sich renommierte Unternehmen aus Industrie, Handel und Handwerk.

Versorgung aller Art ist in unmittelbarer Nähe ebenfalls gewährleistet (Einzelhandel, Gastronomie etc.).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	161,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	161,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Gebäudeeingang

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Büro rechts ca. 345qm



A18, 1. OG

Büro links ca. 221qm

Grundriss möbliert

Büro rechts ca. 345qm



A18, 1. OG

Büro links ca. 221qm

Grundriss unmöbliert

Exposé - Grundrisse



Büro rechts ca. 345qm



A18, 1. OG

Büro links ca. 221qm

Exposition, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse



Büro rechts ca. 345qm



A18, 1. OG

Büro links ca. 221qm