

# Exposé

## Halle in Röthenbach

### Moderne freitragende Halle mit Bürofläche zu vermieten, Mühlach, Röthenbach



Objekt-Nr. OM-386237

#### Halle

Vermietung: **4.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Kraus - KRAUS Grundbesitz  
Mobil: 01579 2390500

Mühlach 11  
90552 Röthenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	650 €	Gesamtfläche	588,00 m²
Mietsicherheit	13.050 €	Lager-/Prod.fläches	588,00 m²
Übernahme	ab Datum	Freifläche	350,00 m²
Übernahmedatum	01.10.2025	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare, freitragende Halle mit einer Gesamtfläche von ca. 588 m<sup>2</sup>. Die Halle überzeugt durch ihre großzügige, säulenfreie Bauweise und eignet sich ideal für Produktion, Lagerung oder gewerbliche Nutzung.

Ergänzend steht ein modernes Büro mit ca. 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welches sich in unmittelbarer Nähe zur Halle befindet. Dadurch sind kurze Wege zwischen Verwaltung und Produktion/Lager garantiert.

Eine Anmietung ist ausschließlich in Kombination von Halle und Büro möglich – perfekt für Unternehmen, die Betriebsabläufe zentral und effizient gestalten möchten.

Flächenaufteilung:

Halle: ca. 588 m<sup>2</sup> (freitragend)

Büro: ca. 100 m<sup>2</sup> (inkl. Damen- und Herren-WC)

Gesamtfläche: ca. 688 m<sup>2</sup>

Ausstattung & Highlights:

Freitragende Konstruktion, flexible Nutzung

Helle Büroflächen mit moderner Ausstattung

Praktische Verbindung von Halle und Büro

Gute Erreichbarkeit und verkehrsgünstige Lage.

Fazit:

Eine ideale Kombination aus großzügiger Hallenfläche und funktionalen Büroräumen – optimal für Unternehmen, die Wert auf Effizienz und kurze Wege legen.

Kosten:

Halle 4.350 € zzgl. ca. 650 € Betriebskosten monatlich

Büro 950 € mtl. zzgl. ca. 250 € Betriebskosten monatlich

Freifläche / Parkplätze ca. 300-350qm zu 1 € monatlich

Je nach Mietvertragsdauer sind die Preise entsprechend verhandelbar.

## Ausstattung

- Halle mit überdimensionierten Stromanschluss und Stromstation auf dem Grundstück. Mehr als genug für Ihre Bedürfnisse.

- Büro mit leistungsstarkem Glasfaseranschluss

## Lage

Das Objekt befindet sich in Röthenbach an der Pegnitz, östlich von Nürnberg, im Landkreis Nürnberger Land. Die Adresse Mühlach 11 liegt in einem etablierten Gewerbe- und Mischgebiet, welches sich durch eine gute Infrastruktur und Anbindung auszeichnet.

Die verkehrsgünstige Lage bietet sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden kurze Wege:

Über die Bundesstraße B14 sowie die Autobahn A9 ist eine schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Die Nürnberger Innenstadt ist in rund 15–20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 25 Fahrminuten erreichbar.

Eine gute ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls vorhanden: In der näheren Umgebung befinden sich Bus- und S-Bahn-Haltestellen, die eine zügige Anbindung an Röthenbach, Lauf sowie Nürnberg sicherstellen.

Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe, Handel und Dienstleistungsunternehmen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort auch für Mitarbeiter attraktiv macht.

Fazit:

Der Standort Mühlach 11 überzeugt durch seine strategisch günstige Lage im Nürnberger Land, eine sehr gute Erreichbarkeit und die Nähe zur Metropolregion Nürnberg – ideal für Unternehmen, die Wert auf Infrastruktur, Anbindung und ein funktionales Umfeld legen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	14,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	47,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

