

# Exposé

## Bürofläche in Nürnberg

**Office / Praxis / Seminarräume Nürnberg – saniert, ca. 220 m<sup>2</sup>, bei Hbf – provisionsfrei (Eigentümer)**



Objekt-Nr. OM-404908

### Bürofläche

Verkauf: **699.000 €**

Pillenreuther Str. 14  
90459 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Etage	2. OG
Etagen	1	Büro- / Praxisfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentative, hochwertig sanierte Büro-/Praxisfläche im 2. Obergeschoss eines gepflegten Geschäftshauses direkt hinter dem Nürnberger Hauptbahnhof. Auf ca. 220 m<sup>2</sup> stehen 8 klar strukturierte Räume zur Verfügung: 6 reguläre Büros für konzentriertes Arbeiten sowie 2 großzügige Konferenz-/Seminarräume für Meetings, Workshops und Schulungen. Der vordere Bereich bildet eine einladende Anmeldung/Reception – ideal für Besucherempfang, Wartezone und Organisation.

Die Fläche wurde umfassend modernisiert: neue Fliesen, erneuerte Sanitärbereiche mit insgesamt 3 WCs sowie 2 Duschanschlüssen, hochwertiger neuer Boden und neue Türen samt Zargen. Für Komfort und Sicherheit sorgen Klimaanlage, Alarmanlage und Sicherheitstür. Der vorhandene Personenaufzug lässt sich bei Bedarf jederzeit zu einem größeren Transportaufzug umwandeln – praktisch für Material- oder Techniklogistik. In der Tiefgarage stehen 2 Stellplätze optional zur Verfügung (jeweils 15.000 €); die Zufahrt erfolgt bequem über einen AutoLift (Autoaufzug).

Das Gebäude stammt aus 1982 und weist die Energieeffizienzklasse C auf – solide Betriebskosten und verlässliche Substanz. Die Einheit wird provisionsfrei – direkt vom Eigentümer – veräußert.

Investoren- und Erweiterungshinweis: Eine ähnliche Etage im Haus ist vermietet (aktuell 3.000 € Kaltmiete/Monat, Mietvertrag nachweisbar). Bei Bedarf können zwei Etagen gemeinsam erworben werden – ideal für Eigennutzer mit Wachstumsplänen, kombinierte Eigennutzung + Vermietung oder reine Kapitalanlage.

## Ausstattung

Die Einheit präsentiert sich mit einem klaren, professionellen Ausbau und durchdachtem Raumkonzept. Insgesamt acht Räume – sechs ruhige Büros sowie zwei großzügige Konferenz- bzw. Seminarräume – bieten viel Flexibilität für konzentriertes Arbeiten, Teammeetings und Workshops. Gleich im vorderen Bereich empfängt eine repräsentative Anmeldung/Reception Ihre Besucher:innen und organisiert diskret den Alltag von Posteingang bis Terminmanagement. Die Sanierung wurde hochwertig ausgeführt: neue Fliesen und erneuerte Sanitärzonen mit drei WCs, zwei vorbereiteten Duschanschlüssen sowie ein durchgängig verlegter, qualitativ hochwertiger Boden sorgen für ein stimmiges Erscheinungsbild. Wertige Türen mit neuen Zargen unterstreichen den modernen, langlebigen Eindruck. Für ein konstant angenehmes Arbeitsklima ist die Fläche klimatisiert; eine Alarmanlage in Kombination mit einer Sicherheitstür bietet zusätzlichen Schutz für sensible Bereiche, Akten oder Technik. Der vorhandene Aufzug erleichtert den täglichen Betrieb und kann bei Bedarf in einen größeren Transportaufzug umgewandelt werden – ein Plus für Schulungs- oder Praxisbetriebe mit Materialbewegung. In der Tiefgarage stehen optional (jeweils 15.000 €) zwei Stellplätze zur Verfügung; die komfortable Zufahrt erfolgt über einen AutoLift, was der Lage in unmittelbarer Citynähe spürbar entgegenkommt.

## Lage

Die Gewerbeeinheit liegt im Zentrum von Nürnberg, nur wenige Schritte hinter dem Hauptbahnhof – eine der besten Citylagen für Unternehmen mit Kundenkontakt und Teamverkehr. Dank der direkten Nähe zum regionalen und überregionalen ÖPNV (Zug, U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn) sind Mitarbeitende, Mandant:innen und Patient:innen schnell und bequem vor Ort. Für Termine aus dem Umland bietet die Citylage kurze Wege vom Bahnhof bis zur Eingangstür.

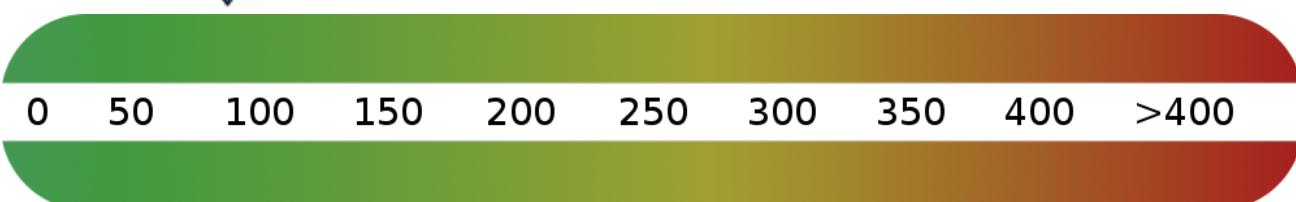
Das unmittelbare Umfeld ist gewerblich geprägt und professionell: Im Haus befinden sich u. a. Arztpraxis und Steuerberaterkanzlei; in der Nachbarschaft finden sich weitere Büros, Dienstleistungen und Einzelhandel. Gastronomie, Bäckereien, Supermarkt, Drogerie, Banken und Hotels sind fußläufig erreichbar – optimal für Pausen, Bewirtung, Übernachtungen und Seminartage.

Die Innenstadtlage erleichtert die tägliche Organisation: Kurze Wege für Post, Kurier, Besorgungen und spontane Kundentermine. Tiefgaragenstellplätze sind optional verfügbar; darüber hinaus stehen in der Umgebung weitere Parkangebote (öffentliche/gebührenpflichtig) zur Verfügung. Für Radfahrende ist die Anfahrt ebenso komfortabel.

Das Zusammenspiel aus top angebundener Citylage und repräsentativer Adresse macht die Einheit besonders attraktiv für Kanzleien, Agenturen, Praxen, Schulungsanbieter und dienstleistungsorientierte Unternehmen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



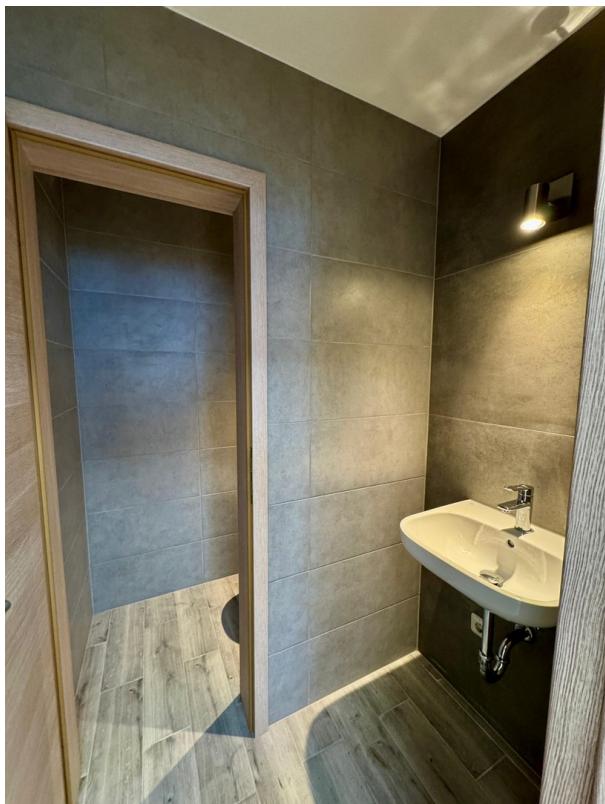
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

