

# Exposé

## Bürofläche in Nürnberg

### Attraktive Bürofläche inkl. großzügiger Lagerfläche



Objekt-Nr. OM-422506

#### Bürofläche

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lena Berthold

Brettergartenstraße 57  
90427 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	100 €	Gesamtfläche	155,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit in guter Lage. Die Einheit eignet sich ideal für Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder Handelsnutzung und verfügt über eine zusätzliche Lagerfläche im Keller, die bequem über einen Weg im Außenbereich mit direktem Zugang zur Doppelgarage erreichbar ist.

Bei Bedarf können die vorhandenen Möbel und Einrichtungen kostenfrei übernommen werden, was einen kurzfristigen und unkomplizierten Nutzungsbeginn ermöglicht.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Gebäude und überzeugen durch eine funktionale Raumaufteilung sowie gute Belichtungsverhältnisse.

Zur Immobilie gehört zudem eine Doppelgarage, die komfortable Park- und Abstellmöglichkeiten bietet. Direkt vor der Doppelgarage steht ein weiterer Stellplatz zur Verfügung, sodass insgesamt ausreichend Parkflächen für Mitarbeiter, Kunden oder Lieferanten vorhanden sind.

Flächenangaben:

Bürofläche (EG): ca. 50 m<sup>2</sup>

Lagerfläche (Keller): ca. 105 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>

Mietaufstellung:

Bürofläche im Erdgeschoss: 450,00 €

Lagerfläche im Keller: 500,00 €

Doppelgarage: 180,00 €

monatliche Gesamtmiete: 1.130,00 € zzgl. Betriebs- und Heizkosten

## Ausstattung

- Helle und gut geschnittene Büroräume
- Separate Lagerfläche im Keller
- Sanitäranlage vorhanden
- Beheizung über Gaszentralheizung
- Doppelgarage inklusive Stellplatz vor der Garage
- Klimaanlage
- Separater Eingang
- Optional kann ein weiterer Lagerraum im Keller zusätzlich angemietet werden (monatliche Miete 80,00 €)

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Brettergartenstraße 57 im Nürnberger Stadtteil Schniegling im Norden von Nürnberg. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung aus und bietet ein ruhiges, zugleich gut angebundenes Umfeld.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile und das überregionale Straßennetz schnell erreichbar. Die Autobahnen A3 und A73 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung für Pendler sowie Kunden- und Lieferverkehr.

Der öffentliche Personennahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Knotenpunkten der Stadt.

In der näheren Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Darüber hinaus sorgen nahegelegene Grün- und Erholungsflächen für eine hohe Aufenthaltsqualität und einen angenehmen Ausgleich zum Arbeitsalltag.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, dennoch zentrale Position, die gute Erreichbarkeit und die vielseitige Nutzbarkeit – ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	149,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	149,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Gebäude

# Exposé - Galerie



Separater Eingang



Büro

# Exposé - Galerie



Lagerfläche



Lagerfläche

# Exposé - Galerie



Lagerfläche



Lagerfläche

# Exposé - Galerie



Lagerfläche



WC mit Dusche Keller

# Exposé - Galerie

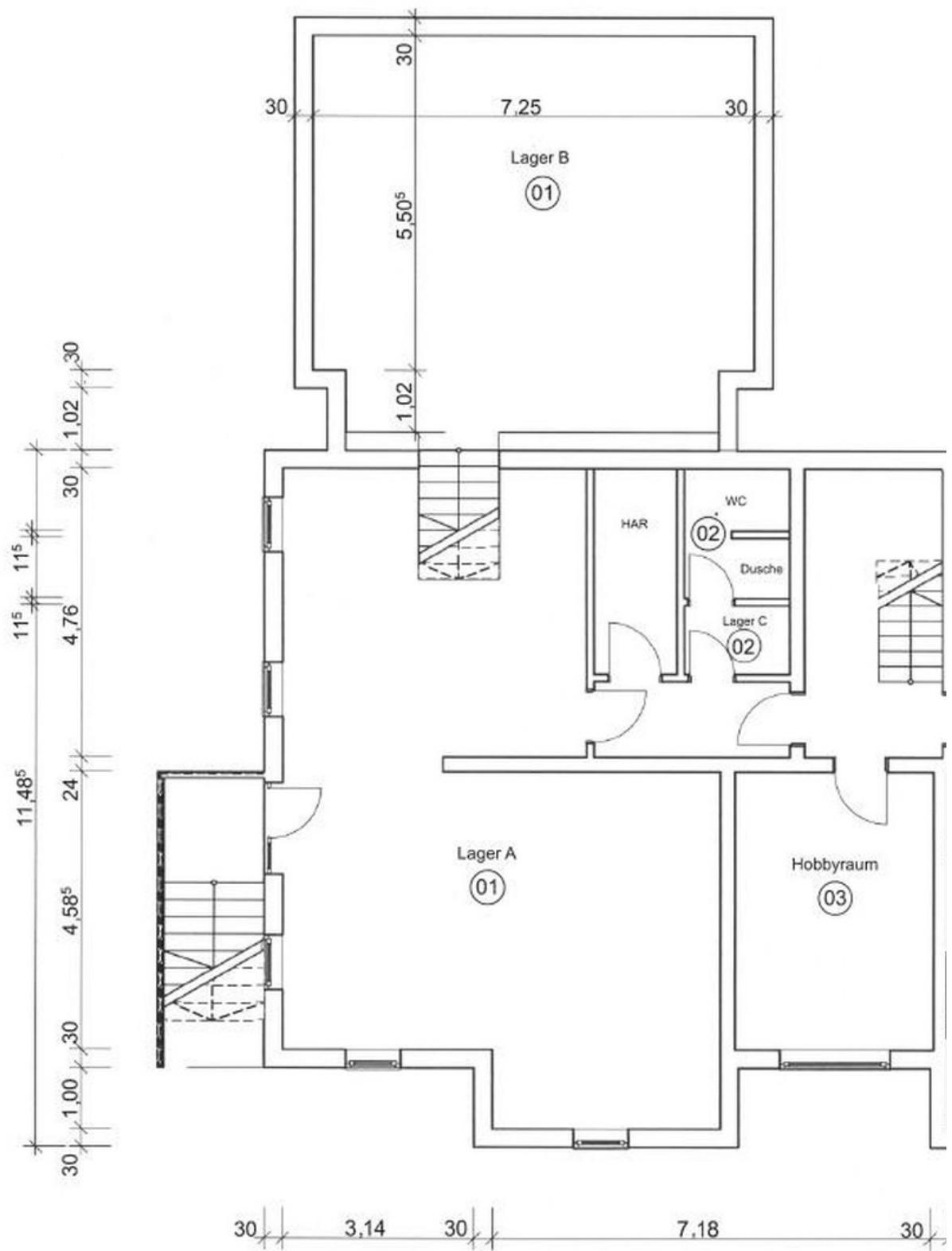


Doppelgarage



Doppelgarage

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss Lager (Keller)

# Exposé - Grundrisse

