

# Exposé

## Ladenlokal in Nürnberg

### Attraktive Laden-/ Caféfläche mit Außenbereich (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-423230

#### Ladenlokal

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Schramm

Barlachstraße 9  
90455 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

|                   |            |                    |                       |
|-------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 2001       | Zustand            | gepflegt              |
| Energieträger     | Gas        | Etage              | Erdgeschoss           |
| Summe Nebenkosten | 200 €      | Gesamtfläche       | 140,00 m <sup>2</sup> |
| Mietsicherheit    | 5.000 €    | Neben-/Lagerfläche | 10,00 m <sup>2</sup>  |
| Übernahme         | ab Datum   | Verkaufsfläche     | 122,00 m <sup>2</sup> |
| Übernahmedatum    | 01.04.2026 | Heizung            | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Café- oder Ladenfläche mit Außenbereich in 90455 Nürnberg-Herpersdorf.

Die aktuell als „Pizzeria Da Maria“ geführte Gewerbefläche bietet eine ideale Aufteilung für ein modernes Ladenkonzept und kann zum 01.04. übernommen werden.

Dank, großer verglaster Front ist die Fläche besonders hell, einladend und aufmerksamkeitsstark – perfekt für Laufkundschaft.

Die Einheit verfügt über alle für einen Gastronomie- oder Verkaufsbetrieb benötigten Nebenräume (zwei separate Kunden-WCs, Mitarbeiter-WC, Personalraum, etc.), kann aber ebenso flexibel als Büro oder Praxis genutzt werden.

Die bestehende Theke des Vorvermieters kann ggf. übernommen werden. Falls dies nicht gewünscht ist, wird die Einheit frisch gestrichen, geräumt und ohne Theke-/Kücheneinbauten übernommen.

Der bestuhlbare Außenbereich stellt ein besonderes Highlight dar und bietet zusätzlichen Mehrwert für Gäste oder Kunden.

Durch Fassadenwerbung und Beklebung ist eine sehr attraktive Adressbildung möglich.

Ideal geeignet für

- Café oder Bistro
- Feinkost- oder Einzelhandelskonzept
- Bäckerei / Tagescafé
- Dienstleistungsunternehmen
- Büro oder Agentur
- Praxis oder Beratung

## Ausstattung

Auf Wunsch kann die Theke ggf. vom Vormieter übernommen werden, falls dies nicht gewünscht ist, wird die Einheit frisch gestrichen, geräumt und ohne Theke-/Kücheneinbauten übernommen.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Ab April 2026 ist die Einheit bezugsfrei, in Absprache mit dem aktuellen Mieter ggf. auch früher. Tiefgaragen- und/oder Außenstellplätze können ebenfalls angemietet werden.

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei, Umsatzsteuer separat ausweisbar.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin oder kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.

## Lage

Die Fläche befindet sich im Stadtteilzentrum mit gut erreichbarer Lage.

Durch die umliegenden Supermärkte (Rewe, Aldi), Ärzte, Altenheime, Büros und Geschäfte ist eine hohe Sichtbarkeit und attraktives Umfeld gegeben.

Durch die verglaste Front und den bestuhlbaren Außenbereich eignet sich das Objekt besonders für Konzepte mit Kunden- oder Gästebetrieb.

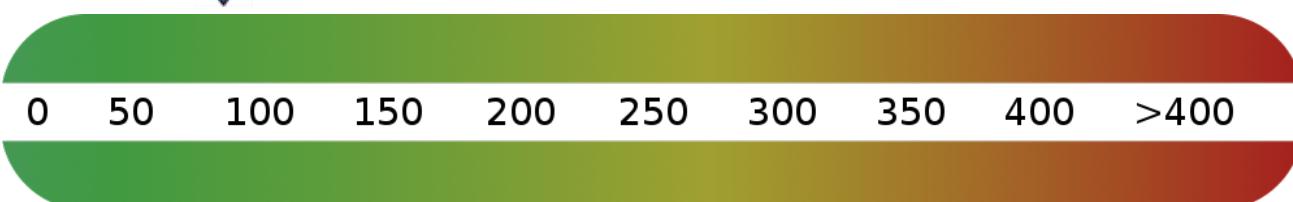
Öffentliche Verkehrsmittel sind nur ca. 100 Meter entfernt, die Autobahn A73 ist circa 5 Minuten mit dem PKW entfernt. Der Hafen ist in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014           |
| Endenergiebedarf  | 88,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

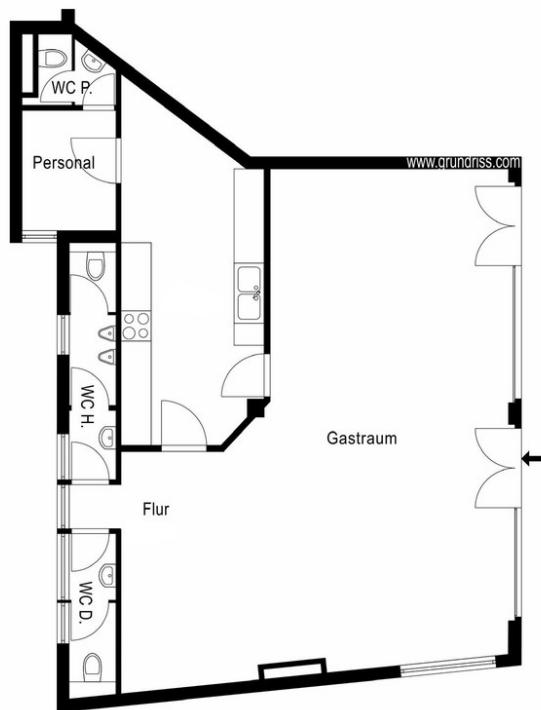


## Exposé - Galerie



Gastbereich

# Exposé - Galerie



Grundriss