

# Exposé

## Bürohaus in Simmelsdorf

### Geschäftsgebäude/Gewerbeimmobilie Nürnberger Land an der A9



Objekt-Nr. OM-425461

#### Bürohaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan Neuerburg

Bartäcker 6  
91245 Simmelsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Büro-/Praxisfläche	485,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	485,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	1
Zustand	Neuwertig	Stellplätze	16
Etage	Erdgeschoss	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der moderne, hochwertige Baukörper besticht durch sein ansprechendes Erscheinungsbild sowie seine durchdachte Planung und Ausstattung. Der L-förmige Bau lässt sich bei Bedarf in zwei Einheiten teilen. Die Immobilie ist hochwertig ausgestattet und durch die bodentiefen Fenster lichtdurchflutet. Mithilfe der kompletten Raffstoreanlage kann der Lichteinfall individuell reguliert werden.

Ein Erweiterungsbau mit ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche wäre möglich. Die Sozialräume und Sanitäranlagen sind hochwertig und befinden sich in neuwertigem Zustand. Das Gebäude verfügt über drei Terrassen und liegt in ruhiger Lage mit Grünflächen.

Zudem ist das Grundstück vollständig umzäunt und verfügt über eine Zugangskontrolle bis zum Parkplatz. Beleuchtungsanlage, Datenverkabelung, Alarmanlage mit Kamerasytem und Aufschaltung an den Sicherheitsdienst, Bodenkanäle in Büros und Besprechungsräumen, LED-Innenraumbeleuchtung, Sonos-Mediasystem, elektronische Schließanlage, Serverraum mit Klimaanlage sowie der im gesamten Objekt beheiz- und kühlbare Boden erfüllen höchste Ansprüche.

Die Wände sind bei Bedarf veränderbar, ausgenommen die Brandschutzmauern. Das Gebäude wurde 2016 von der Firma Maisel errichtet.

## Ausstattung

Das Gebäude ist mit hochwertigsten Böden, Türen, Fenstern, Raffstoreanlagen, Sanitäranlagen, Beleuchtungskörpern ausgestattet. Das Gebäude wurde in Stahlbaukonstruktion mit hochwärmegedämmten Iso-Paneelewänden (12 cm) errichtet.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Der Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Simmelsdorf beträgt 310. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 2585 qm, ist vollerschlossen, keine Lasten und Beschränkungen.

## Lage

Das Objekt liegt östlich von Schnaittach und ist ideal an die Autobahn A 9 angebunden. (Ausfahrt Schnaittach) Die Lage des Grundstücks liegt ideal eingebunden in Metropolregion Nürnberg. Die Fahrtzeit nach Nürnberg, Neumarkt, Bayreuth, Schwabach, Erlangen liegt zwischen 30 und 35 Minuten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Büro

# Exposé - Galerie

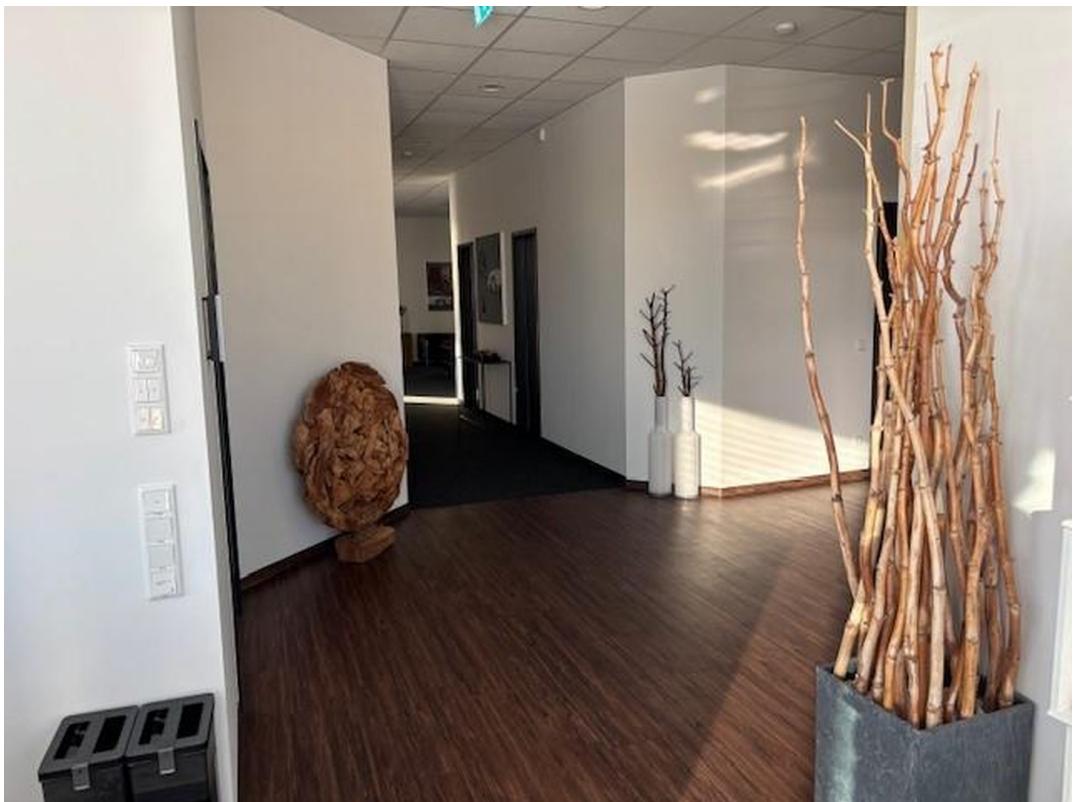


Büro



Flur2

# Exposé - Galerie



Flur 1



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Besprechung



Besprechung

# Exposé - Galerie

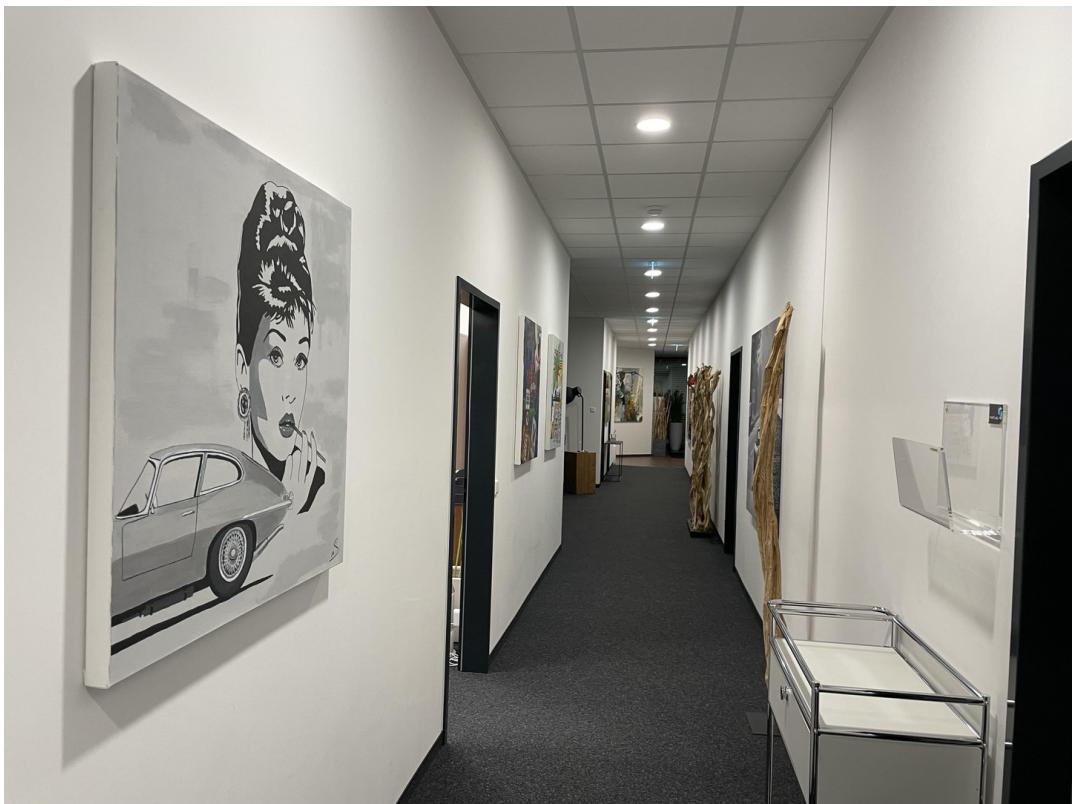


WC

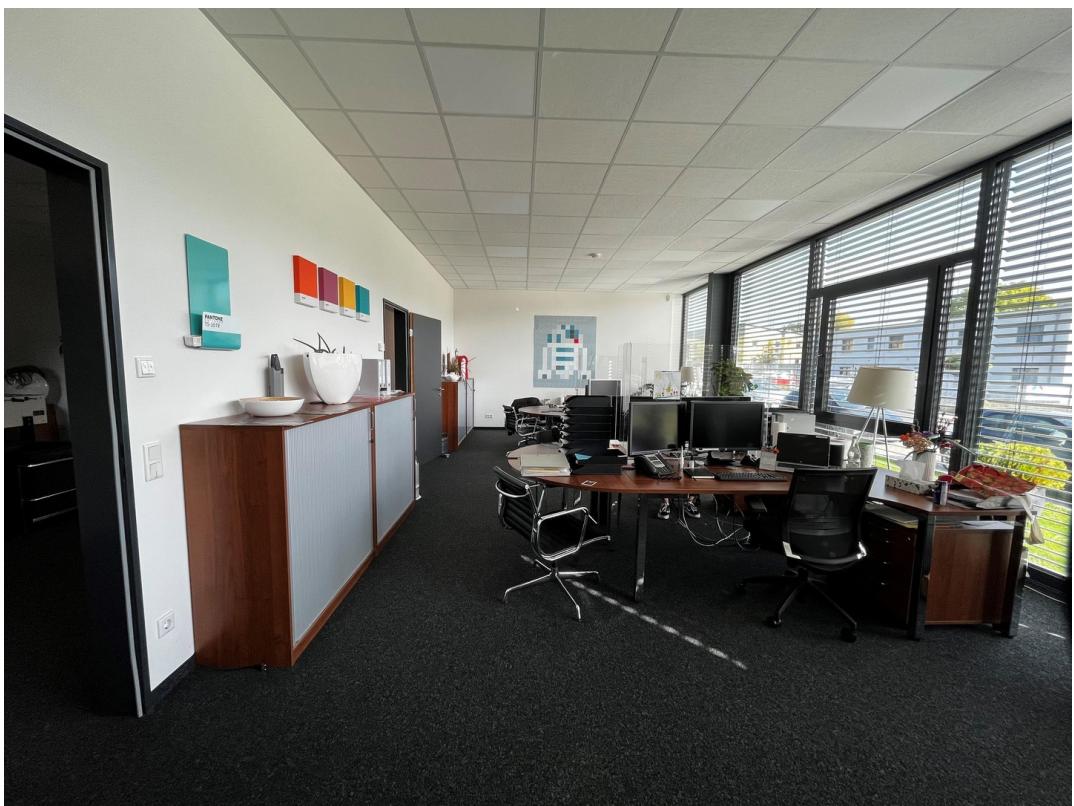


WC

# Exposé - Galerie



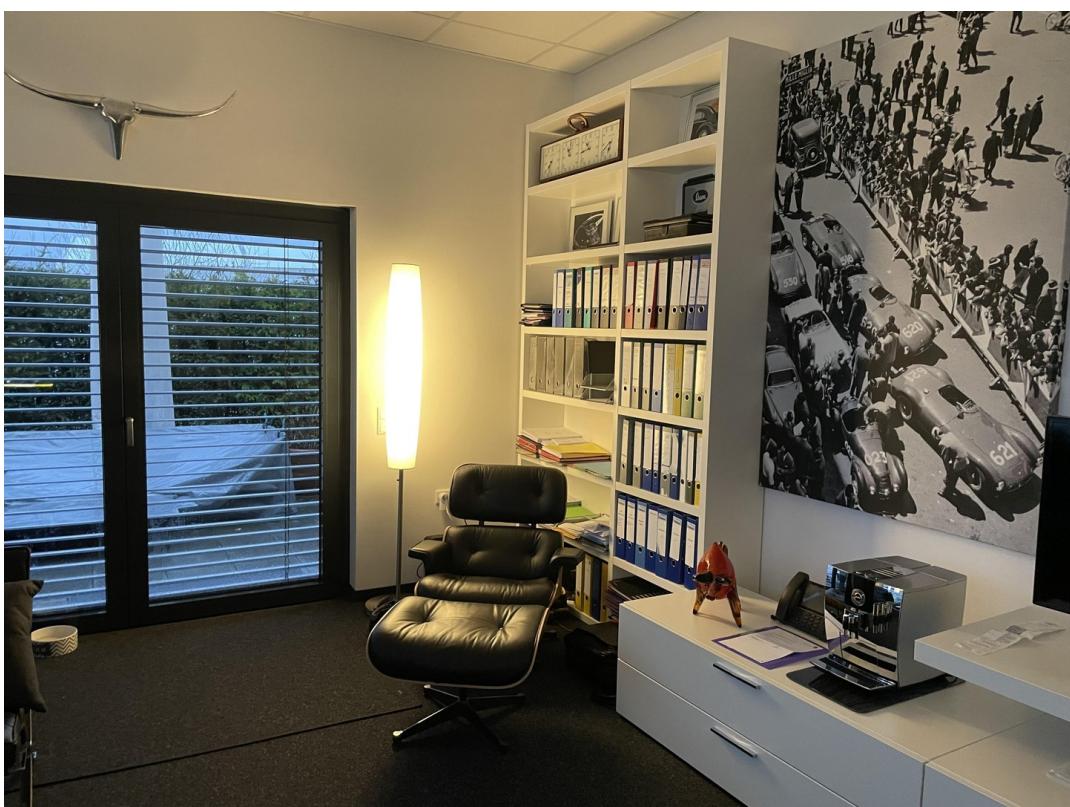
Flur



# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Gebäude

# Exposé - Galerie



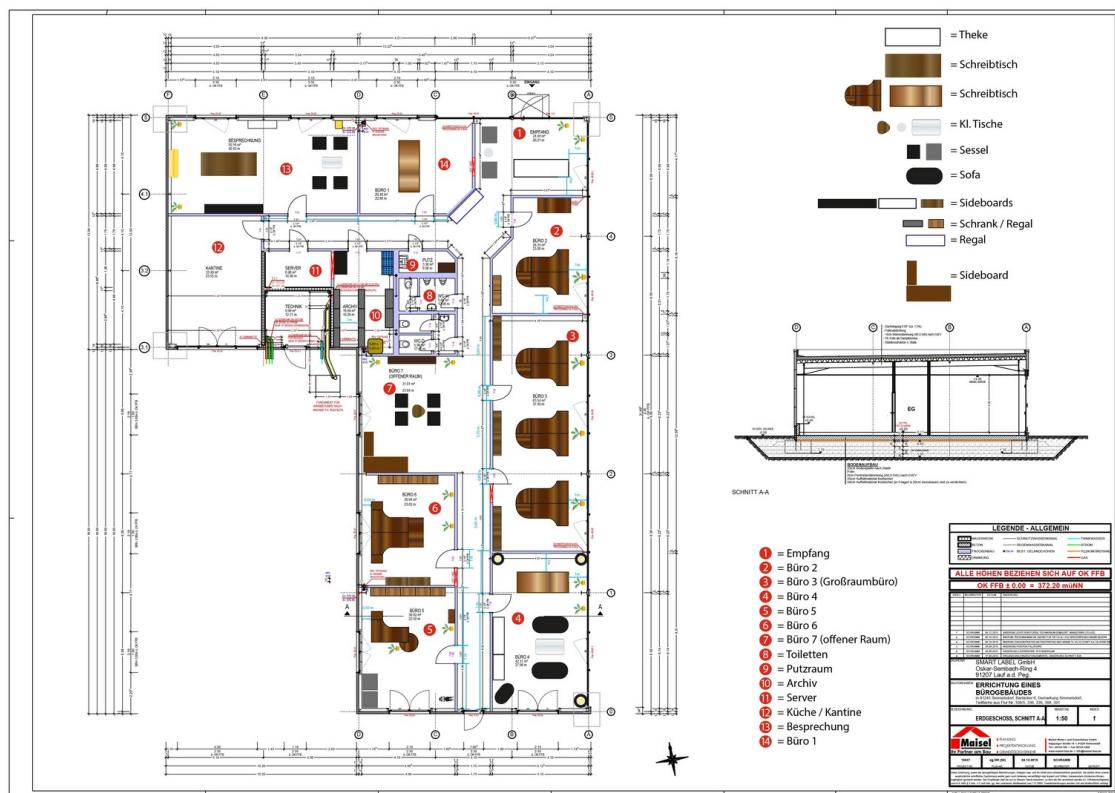
Gebäude



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Plan 1



Plan 2