

Exposé

Bürohaus in Simmelsdorf

Geschäftsgebäude/Gewerbeimmobilie Nürnberger Land an der A9



Objekt-Nr. OM-425461

Bürohaus

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
Stephan Neuerburg

Bartäcker 6
91245 Simmelsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Büro-/Praxisfläche	485,00 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	485,00 m ²
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 m² 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 Kamerasystem 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 hochwärmegeämmten Iso-Paneelwänden (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	12,30 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	75,60 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Büro

Exposé - Galerie

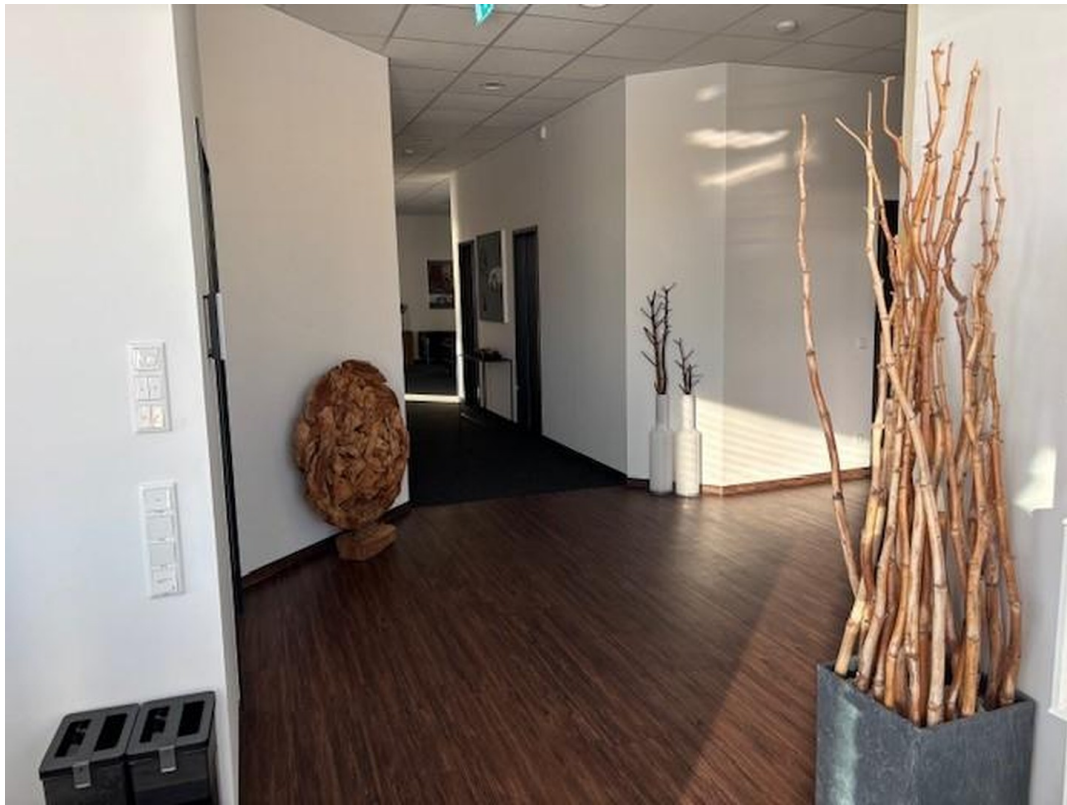


Büro



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



