

Exposé

Bürofläche in Nürnberg

**Moderne, helle Büro-/ Praxiseinheit mit Terrasse und
separatem Eingang - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-426931

Bürofläche

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Schramm

Barlachstraße 9c
90455 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Büro-/Praxisfläche	165,00 m ²
Mietsicherheit	4.500 €	Gesamtfläche	165,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.04.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Büro- oder Praxisfläche mit Terrasse in 90455 Nürnberg – provisionsfrei vom Eigentümer.

Die helle und modern geschnittene Gewerbefläche mit ca. 165 m² befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Gebäudes in Nürnberg-Herpersdorf und eignet sich ideal als Büro oder für beispielsweise eine Arzt- oder Therapiepraxis.

Durch die Trockenbauwände ist der Grundriss flexibel gestaltbar.

Dank separatem Eingang und funktionaler Raumaufteilung ist eine diskrete Kunden- oder Patientenführung problemlos möglich. Die Fläche ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, ruhig gelegen und bietet zugleich eine sehr gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Besucher.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die sich hervorragend für Pausen, Gespräche oder als zusätzlicher Aufenthaltsbereich eignet.

Ideal geeignet für:

- Arzt- oder Zahnarztpraxis
- Physiotherapie, Ergotherapie, Heilpraktiker
- Psychotherapie / Coaching / Beratung
- Anwaltskanzlei
- Architekten- oder Ingenieurbüro
- Agentur, IT- oder Dienstleistungsunternehmen
- etc.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- 165 m² Gewerbefläche
- Praxis- und Bürogeeignet
- Separater Eingang
- Terrasse (Teilüberdacht)
- Flexible Raumaufteilung (Trockenbau)
- Einbauküche
- Hochwertiger Parkettboden
- Helle Räume
- Gepflegter, sanierter Zustand
- Schneller Internetanschluss
- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

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 Einheit liegt in im Stadtteilzentrum von 90455 Nürnberg Herpersdorf, die Autobahn A73 ist circa 5 Minuten mit dem PKW entfernt. Der Hafen ist in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

Rund 100 Meter vom Objekt befinden sich Bushaltestellen in verschiedene Richtungen (U-Bahn Stationen Langwasser Mitte und Frankenstraße je ca. 15 Minuten mit dem Bus entfernt, außerdem mit direkter Nightliner-Anbindung).

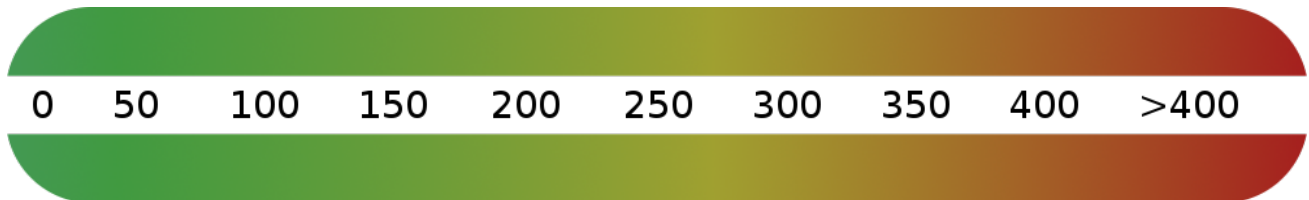
Verschiedenste Geschäfte, Restaurants, Imbisse sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar (Rewe, Aldi, div. Restaurants, div. Imbisse, diverser Einzelhandel, Apotheke, Metzger, Bäcker, etc).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	88,30 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Separater Eingang

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Terrasse



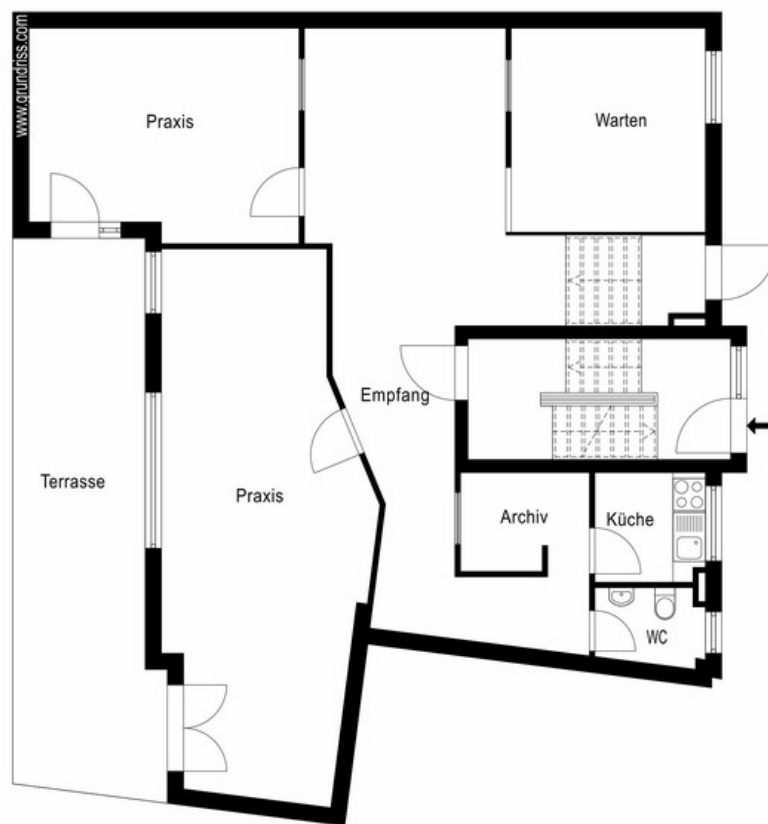
Raum2

Exposé - Galerie



Raum2

Exposé - Grundrisse



Grundriss Praxis