

# Exposé

## Produktion in Nürnberg

### Betriebsgebäude in Nürnberg-Schmalau | Büro, Lager & Produktion | Eigennutzung | Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-433080

#### Produktion

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Jakob Schmidlein

90427 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Gesamtfläche	2.209,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.209,00 m <sup>2</sup>	Lager-/Prod.flächen	1.651,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Garagen	2
Energieträger	Öl	Carports	14
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine multifunktionale Gewerbeimmobilie (Unternehmensimmobilie), die sich durch ihre Aufteilung ideal für mittelständische Eigennutzer aus den Bereichen Handwerk, Fertigung oder Großhandel eignet. Das Objekt gliedert sich in einen repräsentativen zweigeschossigen Bürokopf sowie zwei angegliederte, direkt andienbare Hallenabschnitte.

In einem von Flächenknappheit geprägten Marktumfeld bietet dieser Standort die Möglichkeit, operative Betriebsabläufe und Verwaltung an einem Ort effizient zu bündeln und sich langfristig von Mietpreisentwicklungen unabhängig zu machen.

### VERFÜGBARKEIT

ca. 25% vermietet (kurzfristige Laufzeiten), ca 75% sofort verfügbar. Übergabe nach Absprache

## Ausstattung

### AUSSTATTUNG

Das Anwesen ist solide in Massivbauweise errichtet und zweckmäßig ausgestattet.

Allgemein:

- Asphaltierte / gepflasterte (Verbundstein) Hoffläche mit Markierungen
- Einfriedung durch Drahtzäune und Schiebe-Stahltore
- Befestigte Außenstellplätze sowie Garagen

Gebäude 1: Büro & Verwaltung (Bj. 1992) (ca. 616 m<sup>2</sup>):

- Zweigeschossig und unterkellert
- Hochwertige Oberflächen: Natursteintreppen (Granit) im Eingangsbereich, Teppich und Laminat in den Büros
- Abgehängte Decken und Kabelkanäle für IT-Infrastruktur
- Isolierverglaste Kunststofffenster, Räume teilweise klimatisiert
- Teeküchen, getrennte Sanitäreanlagen, Hausmeisterwohnung/Büro im OG

Gebäude 2: Haupthalle (Bj. 1992) (ca. 508 m<sup>2</sup>):

- Massive Bauweise mit Stahlbetonbindern und Trapezblechdach
- Industrieestrich
- Andienung über Sektionaltor
- Belichtung über Fensterbänder (Profilbauglas)
- Beheizt (Plattenheizkörper)

Gebäude 3: Hallenanbau (Bj. 1999) (ca. 441 m<sup>2</sup>):

- Stahlbetonkonstruktion mit Trapezblechdach
- Industrieestrich im EG
- Separates Sektionaltor
- Eigener Büro-/Sozialtrakt im OG, integrierte Garage, Kompressorraum

Garagen & Freifläche:

- 2 Garage
- ca. 14 Stellplätze

Haustechnik:

- Öl-Zentralheizung (Bestand) sowie separate Gas-Etagenheizungen in Teilbereichen

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere detaillierte Unterlagen zur Verfügung.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabstimmung möglich. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

## Lage

LAGE & UMFELD

Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet "Schmalau" im Norden Nürnbergs. Der Standort liegt strategisch im Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen und zeichnet sich durch seine Nähe zu wichtigen Technologie- und Industrieclustern aus. Das direkte nachbarschaftliche Umfeld ist gewerblich geprägt (Großhandel, Automobil, Logistik, Handwerk)

Entfernungen (ca.):

- Bushaltestelle (ÖPNV): 7 Gehminuten
- Südwesttangente / A73 (Anschlussstelle Fürth-Steinach): 4 Fahrminuten
- Autobahn A3 (Richtung Frankfurt/Regensburg): 6 Fahrminuten
- Autobahn A9 (Richtung München/Berlin): 12 Fahrminuten
- Flughafen Nürnberg: 15 Fahrminuten
- Innenstadt / Hbf Nürnberg: 20 Fahrminuten

# Exposé - Galerie



Bürokopf & Haupthalle



Haupthalle & Hallenerweiterung

# Exposé - Galerie



Haupthalle & Hallenerweiterung



Hallenerweiterung

# Exposé - Galerie



Bürogebäude



Bürogebäude

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

