

Exposé

Bürofläche in Nürnberg

Hochfrequenzlage + Präsenz – Gewerbefläche mit imposanter Schaufensterfront am Mögeldorf Plärrer!



Objekt-Nr. OM-440127

Bürofläche

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ostendstraße 221
90482 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	250 €	Büro-/Praxisfläche	190,00 m²
Heizkosten	300 €	Gesamtfläche	190,00 m²
Summe Nebenkosten	550 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	7.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Repräsentative Gewerbefläche mit maximaler Sichtbarkeit direkt am Mögeldorfer Plärrer!

150 m² ebenerdige Gewerbefläche | ca. 40 m² Nebenfläche | große Schaufensterfront | flexible Nutzung | Ausbau nach Mieterwunsch | Visualisierungen anbei |

Diese markant gelegene Gewerbeeinheit in der Ostendstraße 221 überzeugt durch ihre klare Struktur, hohe Sichtbarkeit und vielseitige Nutzbarkeit. Die ca. 150 m² große Fläche im Erdgeschoss ist vollständig ebenerdig zugänglich und bietet durch ihre großzügige, durchgehende Schaufensterfront in Richtung Mögeldorfer Plärrer eine maximale Außenwirkung.

Ergänzt wird die Hauptfläche durch ca. 40 m² Nebenfläche im Untergeschoss mit zwei WC-Einheiten, Teeküche sowie zwei zusätzlichen Räumen, die flexibel als Büro, Lager oder Rückzugsbereich genutzt werden können. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses stehen zudem ein Hauswirtschaftsraum sowie ein weiterer Büroraum zur Verfügung.

Die Einheit befindet sich aktuell noch im Bauzustand und wird vom Vermieter vollständig in einen hochwertigen, vermietbaren Zustand versetzt. Der Boden wird nivelliert und je nach Nutzungskonzept mit Fliesen oder Estrich versehen, die Wände werden glatt gespachtelt und optisch aufgewertet.

Ein wesentlicher Vorteil: Der Ausbau kann in enger Abstimmung mit dem künftigen Mieter erfolgen. Individuelle Anforderungen und Nutzungskonzepte lassen sich somit gezielt berücksichtigen. Visualisierungen zur möglichen Ausgestaltung anbei.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist die vorhandene Gartenfläche im rückwärtigen Bereich des Objekts: Diese eignet sich ideal für die Nutzung im Freien, beispielsweise für Yoga-, Meditations- oder Aerobic-Kurse. Der Garten wird mit dem angrenzenden, ebenfalls im Eigentum befindlichen Nachbarhaus geteilt, kann jedoch bei Bedarf durch Sichtschutz oder Paravents klar abgegrenzt und individuell gestaltet werden.

Optionale Erweiterung

Im selben Objekt (im 1. OG) befindet sich eine hochwertige Vier-Zimmer-Wohnung, die optional zusätzlich angemietet werden kann. Die Wohnung ist über einen separaten Eingang erschlossen und eignet sich ideal zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur Unterbringung von Mitarbeitern.

Ideal geeignet für:

Yogastudio / Fitness / Personal Training

Gesundheits- und Therapiekonzepte

Versicherungs- und Finanzdienstleistungen

Vertriebs- und Maklerbüros

Agenturen und Dienstleistungsunternehmen

Besonderheiten

ca. 150 m² ebenerdige Hauptfläche

ca. 40 m² Nebenfläche im Untergeschoss

große, werbewirksame Schaufensterfront

flexible Raumgestaltung

Ausbau nach Mieterwunsch möglich

zusätzliche Gartenfläche mit Nutzungspotenzial

hervorragende Sichtlage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in stark frequentierter Lage an der Ostendstraße mit direkter Ausrichtung zum Mögeldorfer Plärrer. Die Kombination aus hoher Verkehrsfrequenz und hervorragender Sichtbarkeit bietet optimale Voraussetzungen für alle nutzerorientierten Geschäftsmodelle!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	17,60 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	446,90 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



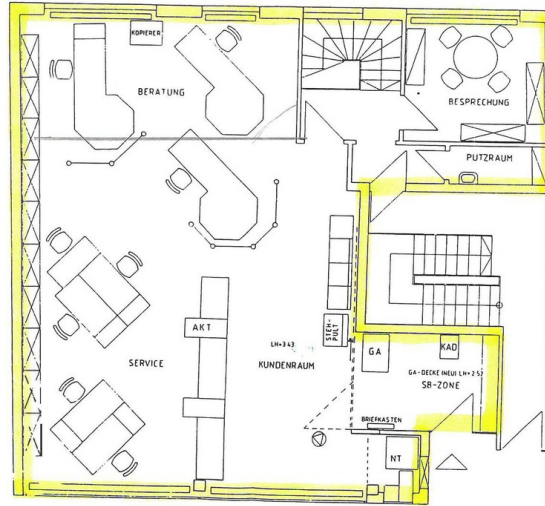
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

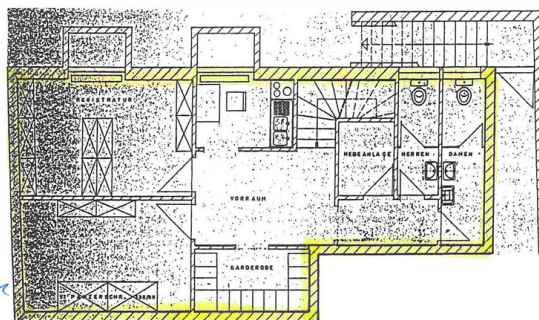
Ostendstr.

133 qm



ERDGESCHOSS

619 qm



KELLERGESCHOSS