

Exposé

Bürofläche in Erlangen

Provisionsfrei! Büro-/Praxisfläche im historischen Denkmal – Gefragte Bestlage am Klinikviertel



Objekt-Nr. OM-444258

Bürofläche

Vermietung: **800 € + NK**

91054 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1727	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Büro-/Praxisfläche	45,00 m ²
Mietsicherheit	2.400 €	Gesamtfläche	45,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.06.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Arbeiten mit Atmosphäre: Diese ca. 45 m² große Einheit im historischen Ohm-Geburtshaus bietet den perfekten Rahmen für Freiberufler, Berater oder Therapeuten.

Die Raumaufteilung umfasst einen großzügigen Hauptraum (ca. 35 m²), ein direkt angrenzendes, separates Nebenzimmer sowie ein Lager und einen eigenen Sanitärbereich.

Ein besonderer Vorteil für Ihre Kunden, Klienten oder Patienten ist der separate, eigene Eingang direkt von der Straße – dieser ist nahezu barrierefrei (Schwelle < 2 cm) und garantiert Diskretion sowie eine professionelle Außenwirkung unabhängig vom restlichen Wohnhaus.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit nur einer weiteren Gewerbeinheit sowie einer Wohneinheit im Obergeschoss, was eine angenehme und ruhige Atmosphäre im Objekt garantiert.

Key Facts:

- Provisionsfrei - direkt vom Eigentümer.
- Fläche: ca. 45 m² (Hauptraum, separater Büro-/Küchen-/Behandlungsraum, Lager, WC).
- Ausstattung: Wasseranschluss im Nebenraum vorhanden; Glasfaser-Option im Haus.
- 800€ kalt plus 150€ NK-Vorauszahlung (Heizung inkl.; es wird keine MwSt. erhoben).
- Verfügbar: ab 01.06.2026 (ggf. früher).
- Nutzung: Perfekt als Home-Office-Alternative, kleine Kanzlei, Praxis oder Beratungsbüro.
- Hinweis: Keine Gastronomie möglich.

Ausstattung

Verfügbar ab 01.06.2026 (Absprache möglich). Die Übergabe erfolgt komplett geräumt und renoviert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

Lage

Beste Sichtbarkeit im medizinischen und akademischen Zentrum Erlangens.

Durch die unmittelbare Nähe zum Hugenottenplatz (alle Buslinien) und zum Hauptbahnhof genießen Sie eine exzellente Erreichbarkeit.

In der direkten Nachbarschaft finden Sie eine vielfältige Gastronomie und Geschäfte für die Mittagspause oder Erledigungen.

Die Universitätskliniken und der innerstädtische FAU-Campus liegen direkt vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick Richtung Nebenraum



Hauptraum

Exposé - Galerie



Nebenraum



Wohn- und Geschäftshaus



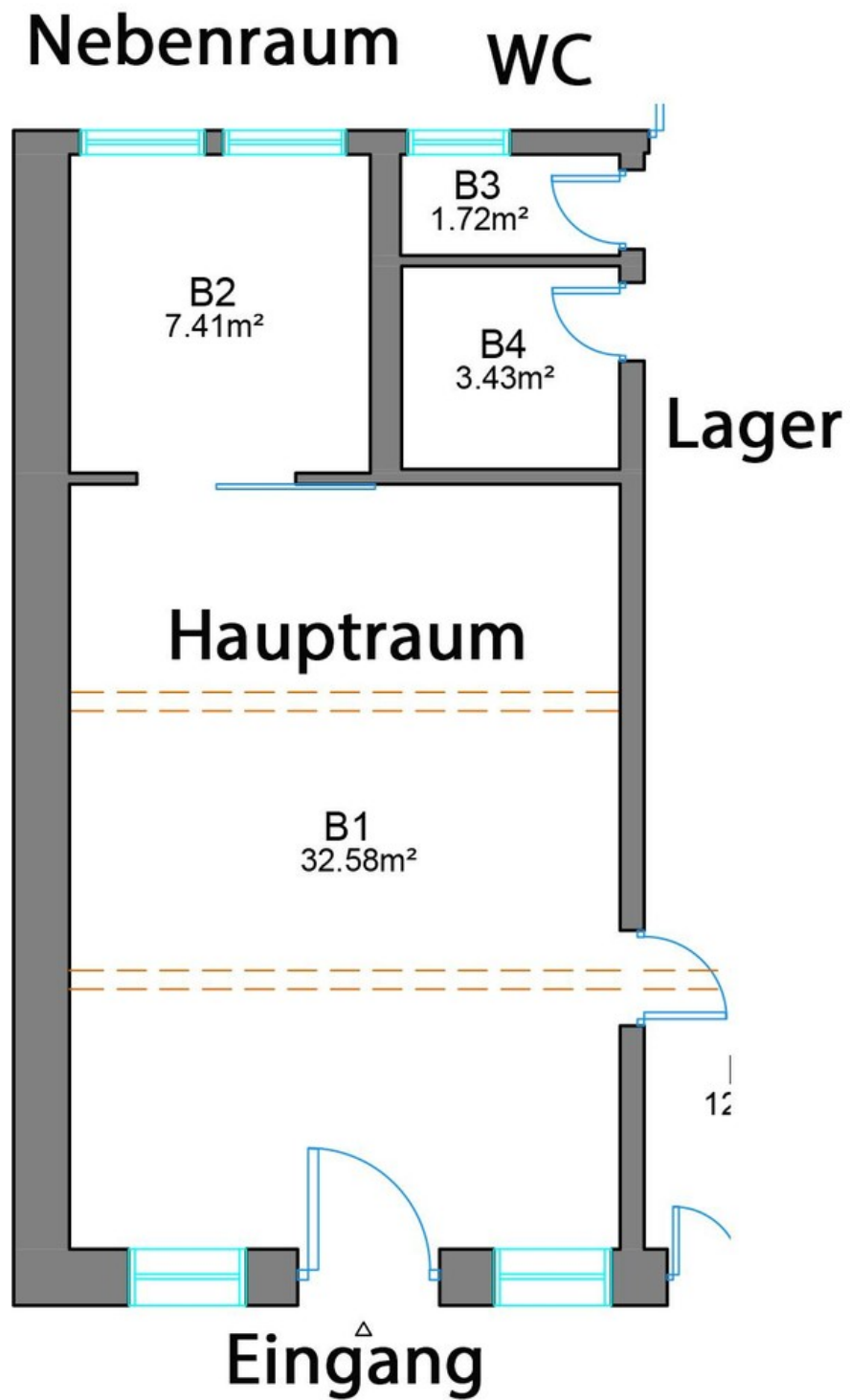
Eingangsbereich

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss