

# Exposé

## Bürofläche in Erlangen

**Charmante Büro-, Praxis- oder Studiofläche mit eigenem Eingang – zentrale Bestlage in Erlangen**



Objekt-Nr. **OM-460883**

### Bürofläche

Vermietung: **1.000 € + NK**

91054 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1727	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Büro-/Praxisfläche	55,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.000 €	Gesamtfläche	56,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Erlangen, im historischen Ohm-Geburtshaus von 1727, steht diese attraktive Gewerbeeinheit mit eigenem Straßeneingang zur Vermietung.

Die Fläche umfasst ca. 56 m<sup>2</sup> und bietet einen gut nutzbaren Grundriss mit einem großzügigen Hauptraum von rund 45 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird die Einheit durch einen separaten Raum mit ca. 10 m<sup>2</sup>, der flexibel als Büro, Besprechungsraum, Behandlungsraum oder Archiv genutzt werden kann. Ein eigener Sanitärbereich ist ebenfalls vorhanden.

Besonders attraktiv für Freiberufler, Berater oder Dienstleister ist der separate Eingang direkt von der Straße. Dieser sorgt für eine eigenständige Präsenz, gute Sichtbarkeit und einen professionellen Auftritt gegenüber Kunden, Klienten oder Geschäftspartnern.

Die Fläche eignet sich ideal für Büro-, Beratungs- oder Dienstleistungsnutzungen, beispielsweise für Coaching, Kosmetik, Agenturen, Gesundheitsdienstleistungen oder ähnliche Konzepte.

Im Hauptraum sind Teile des historischen Fachwerks sichtbar und verleihen der Einheit einen besonderen Charakter. Die Kombination aus historischem Ambiente und flexibler Nutzbarkeit schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die derzeit als Einzelhandelsfläche genutzte Einheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie einer Wohneinheit im Obergeschoss.

### Key Facts

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Ca. 56 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Ca. 45 m<sup>2</sup> Hauptraum
- Ca. 10 m<sup>2</sup> separater Raum (Büro, Besprechung, Behandlung, Archiv)
- Eigener Eingang direkt von der Straße
- Eigener Sanitärbereich
- Sichtbares historisches Fachwerk im Hauptraum
- Be- und Entladen direkt vor dem Objekt möglich
- Miete: 1.000 € kalt zzgl. 200 € NK-Vorauszahlung (Heizung inklusive; keine MwSt.)
- Kautions: 3.000 €
- Verfügbarkeit ab 01.08.2026
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Keine Gastronomie

## Ausstattung

Verfügbar ab 01.08.2026.

Die vorhandene Möblierung sowie die derzeitigen Einbauten können auf Wunsch kostenfrei übernommen werden. Sofern keine Übernahme gewünscht ist, werden die Einbauten vor Übergabe entfernt.

### Fußboden:

Laminat

## Sonstiges

Hinweis: Das zweite Bild zeigt eine KI-gestützte Visualisierung der Fläche im geräumten Zustand.

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage im Herzen Erlangens – zwischen Fußgängerzone, Universitätskliniken und dem innerstädtischen FAU-Campus.

Durch die unmittelbare Nähe zu Universität, Kliniken und Innenstadt profitiert der Standort von einer hohen Sichtbarkeit und einer hervorragenden Erreichbarkeit.

Der Hugentotenplatz als zentraler Busknotenpunkt, die Erlanger Fußgängerzone, der Schlossgarten sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister befinden sich in direkter Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Innen leer (KI-Visualisierung)



Innen, Blick zum Eingang

# Exposé - Galerie



Innen Blick vom Eingang, links



Innen Blick vom Eingang rechts



Außenansicht Gewerbeeinheit

# Exposé - Grundrisse

