

# Exposé

## Bürofläche in Nürnberg

**Etablierter Fahrschulstandort in bester Sichtlage in  
Nürnberg – ab sofort verfügbar**



Objekt-Nr. OM-464441

### Bürofläche

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
W2G Asset Management GmbH

90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1932	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Büro- /Praxisfläche	59,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	185 €	Gesamtfläche	59,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein langjährig etablierter Gewerbestandort in hervorragender Lage in der Maximilianstraße 32 in Nürnberg. Auf rund 58 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für den Betrieb einer Fahrschule oder eines vergleichbaren Dienstleistungsunternehmens mit Kundenverkehr.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Sichtbarkeit des Standorts an einer stark frequentierten Straße. Seit über 30 Jahren befindet sich hier durchgehend eine Fahrschule – ein eingeführter Standort mit hohem Wiedererkennungswert und optimaler Präsenz im Straßenbild. Die ausgezeichnete Lage sorgt für eine natürliche Werbewirkung, sodass zusätzliche Außenwerbung nur in geringem Umfang erforderlich ist.

Die Fläche umfasst:

einen großzügigen Unterrichts- bzw. Klassenraum mit Arbeitsplatz

einen separaten weiteren Raum

eine Küche

ein Badezimmer

ein separates WC

Die Räumlichkeiten bieten eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung. Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen können vom neuen Mieter nach den eigenen Vorstellungen umgesetzt werden und ermöglichen so eine optimale Anpassung an das jeweilige Nutzungskonzept.

Der Standort ist ab sofort verfügbar und eignet sich insbesondere für Fahrschulen, Bildungs- und Schulungsanbieter oder andere kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe, die von einer hervorragenden Sichtlage profitieren möchten.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Haus ist neu gedämmt.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Gäste-WC

## Lage

200 m zur U-Bahnstation Maximilianstraße

200 m zur Bushaltestelle.

250 m zum Wiesengrund

10 Minuten mit dem Fahrrad oder ÖPNV zur Innenstadt

10 Minuten ÖPNV zum Hauptbahnhof

Griechen, Pizzaservice, Döner und Backbude in unmittelbarer Umgebung.

Apotheke, SB-Waschsalon, Post ebenfalls in direkter Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	68,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	68,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Ansicht Fahrschule

# Exposé - Galerie



Gedämmtes Gebäude



Unterrichtsraum m Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Unterrichtsraum



Arbeitsplatz

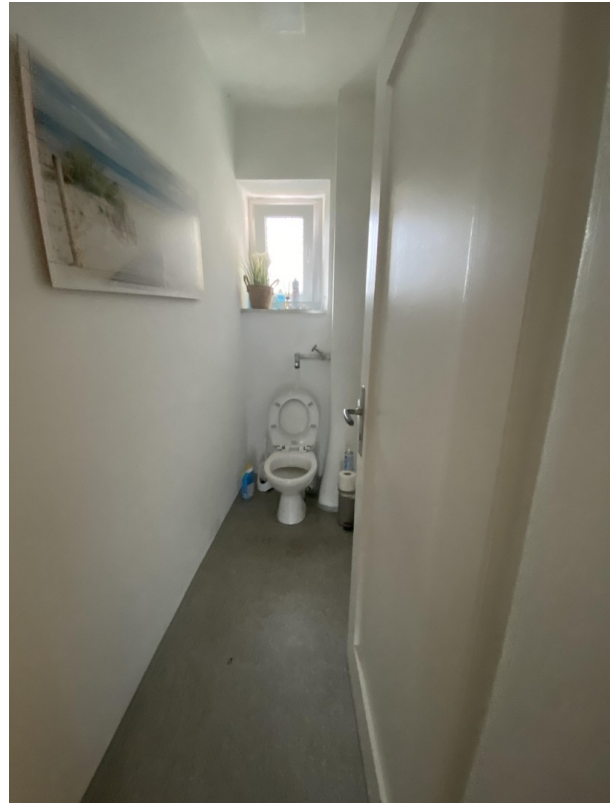


Küche

# Exposé - Galerie



Bad



WC



Grundriss EG, FS: rechte Seite

# Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Grundrisse

