

# Exposé

## Bürofläche in Nürnberg

### Teilbare, moderne Büroeinheit mit Balkon und TG-Stellplätzen



Objekt-Nr. **OM-324754**

### Bürofläche

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
I. Schramm

Barlachstraße 9  
90455 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	226,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	600 €	Gesamtfläche	226,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	5
Übernahmedatum	01.05.2025	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Teilbare, moderne Bürofläche in 90455 Nürnberg mit Balkon, sehr guter Anbindung zur Innenstadt, Hafen und Autobahn zu vermieten. Diverse Essens-, Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die Einheit befindet sich im 1. OG eines modernen Büro- und Geschäftshauses, der Grundriss ist flexibel gestaltbar (Trockenbauwände). Auf Wunsch kann die Einheit auch geteilt werden (161 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>) und nur eine Teilfläche angemietet werden.

Attraktive Adressbildung durch mehrere, sehr moderne Werbemöglichkeiten an Fassade, Schaukasten und Eingangstüre.

Schnelle Internetverbindung und Kabelkanäle vorhanden.

Ab Mai 2025 ist die Einheit bezugsfrei, auf Wunsch kann ein ca. 50 m<sup>2</sup> Archivraum (mit Lastenaufzug) sowie diverse Tiefgaragen- und/oder Außenstellplätze angemietet werden.

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

## Ausstattung

Ausstattungs Highlights:

- Balkon
- Besprechungsraum
- Empfangsbereich
- diverse Einzel-/ Doppelbüros
- Teeküche mit Aufenthaltsraum
- getrennte WCs
- Serverraum
- auf Wunsch Türmechanismus mit Schlüsselkarten
- Gegensprechanlage
- auf Wunsch anmietbar: 50 m<sup>2</sup> Archivraum mit Lastenaufzug, diverse Tiefgaragen-/ Außenstellplätze
- Umsatzsteuer separat ausweisbar

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Lage

Die Einheit liegt in im Stadtteilzentrum von 90455 Nürnberg-Herpersdorf, die Autobahn A73 ist ca. 5-10 Minuten mit dem PKW entfernt. Der Hafen ist in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

Rund 100 Meter vom Objekt befinden sich Bushaltestellen in verschiedene Richtungen (U-Bahn Stationen Langwasser Mitte und Frankenstraße je ca. 15 Minuten mit dem Bus entfernt, außerdem mit direkter Nightliner-Anbindung).

Verschiedenste Geschäfte, Restaurants, Imbisse sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar (Rewe, Aldi, Restaurants, Imbisse, Ärzte, diverser Einzelhandel, Apotheke, Metzger, Bäcker, etc.).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum



Büro mit Balkon

# Exposé - Galerie



Teeküche mit Aufenthaltsraum



Empfang

# Exposé - Galerie



Büro



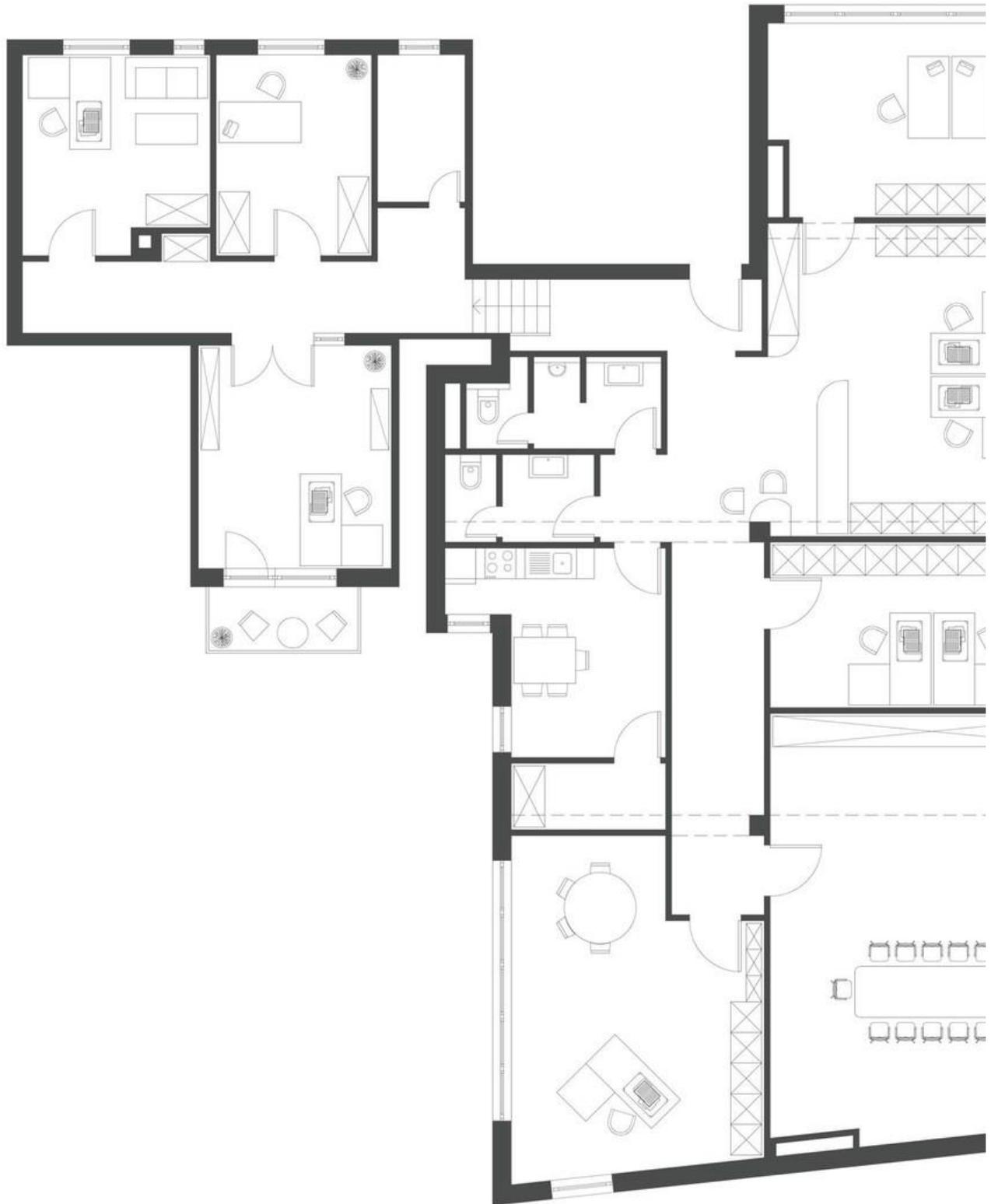
Getrennte WCs

# Exposé - Galerie



Hausansicht 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

