



## 90482 Nürnberg

Helle Büroflächen/Praxisräume mit repräsentativem Meetingraum im historischen Zentrum von Nürnberg-Mögeldorf



**699.000 €**

Kaufpreis

**185,73 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**185,73 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	180,4 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	185,73 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkon / Terrassenfläche	5,33 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.04.2019
gültig bis	27.04.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Primär-Energieträger	Gas
Stromwert	21,10
Wärmewert	106,40
Gebäudeart	Nichtwohngebä

## Zustand

Baujahr	1995
letzte Modernisierung	2014
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gastterrasse	✓
Teeküche	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Nutz-/Nebenfläche: ca. 188 m<sup>2</sup>
- 5 Räume (1 Empfangsbereich, 1 Besprechungsraum, 3 Büros)
- 2 getrennte Toilettenanlagen (Damen und Herren)
- Alu-Fenster mit Isolierverglasung, Glaswand im Besprechungsraum
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil mit ca. 5-6 m<sup>2</sup>
- Teeküche für den täglichen Bedarf
- Raumhöhe ca. 2,7 - 2,8 m, weiße Innentüren
- eigene Terrasse



## Beschreibung

Das ca. 1994 errichtete Gebäude mit klassischem Satteldach besticht durch Funktionalität und eine klare architektonische Linie. Sie finden hier pragmatisch geschnittene Gewerbeflächen vor, die gezielt auf einen reibungslosen Geschäftsalltag ausgerichtet sind. Die Büroräume im 1. Obergeschoss sind direkt und unkompliziert mit dem Aufzug oder über das schöne, mit exklusiven Materialien ausgestattete Treppenhaus erreichbar.

Sie betreten die Büro- / Praxiseinheit und stehen umgehend im zentralen Empfangsbereich. Die ideale Basis, um Kunden und Geschäftspartner professionell zu begrüßen. Von hier aus erschließt sich die durchdachte Raumaufteilung, die auch individuell geändert werden könnte, da es sich um keine tragenden Wände handelt. Ein maßgeblicher Pluspunkt für das tägliche Arbeitsklima ist die lichte Raumhöhe von ca. 2,7 bis 2,8 Metern. In Kombination mit den weißen Innentüren entsteht ein helles, luftiges Raumgefühl sowie eine ausgezeichnete natürliche Belichtung sämtlicher Arbeitsplätze.

Parken können Sie entlang der Straße sowie auf dem öffentlichen Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, bis zu zwei Stellplätze separat zu erwerben oder mieten.

Das Herzstück für Ihre Kundenkommunikation bildet der Besprechungsraum. Dieser ist durch eine attraktive Glaswand abgetrennt. Das ermöglicht einen optimalen Tageslichteinfall bis in die Tiefe des Raums und gewährleistet gleichzeitig die zwingend erforderliche akustische Diskretion für Meetings. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere, klar strukturierte Büroräume, die Ihnen die volle Flexibilität für Einzel- oder Mehrplatzlösungen bieten.

Für die Pausenzeiten Ihrer Mitarbeiter ist eine funktionale Teeküche integriert. Ein echter Standortvorteil: Sie haben einen direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse – ein wertvolles Detail, um in der Mittagspause frische Luft zu schnappen. Die Sanitäranlagen sind in zwei separate Toiletten (Damen und Herren) aufgeteilt.

Zusammenfassend: Eine sofort nutzbare, sehr ansprechende, lichtdurchflutete Bürofläche mit zum Teil Blick auf ein historisches Ensemble auf der hinteren Seite sowie auf der anderen Seite zur Satzinger Mühle, die Ihr Team motivieren wird und Ihrem operativen Geschäft und auch Ihren Kunden einen absolut professionellen Rahmen verleiht.

## Lage

Das Bürogebäude befindet sich in einer der attraktivsten und traditionsreichsten Adressen Nürnbergs – eingebettet in das historische Ensemble von Mögeldorf, umgeben von beeindruckenden, denkmalgeschützten Bauwerken und der markanten Pfarrkirche St. Nikolaus und Ulrich. Die Lage am Kirchenberg vereint auf besondere Weise repräsentatives Arbeiten, Geschichte und Lebensqualität.

Nur wenige Schritte entfernt eröffnet sich mit dem Wöhrder See und dem Pegnitztal einer der beliebtesten Naherholungsräume der Metropolregion. Ob ein Spaziergang in der Mittagspause, eine Joggingrunde entlang des Wassers, Fahrradtouren durch das Pegnitztal oder entspannte Stunden im Grünen – die unmittelbare Umgebung bietet einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Trotz der ruhigen und hochwertigen Umgebung profitieren Unternehmen von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. S-Bahn, Straßenbahn sowie zahlreiche Busverbindungen befinden sich in komfortabler fußläufiger Distanz.

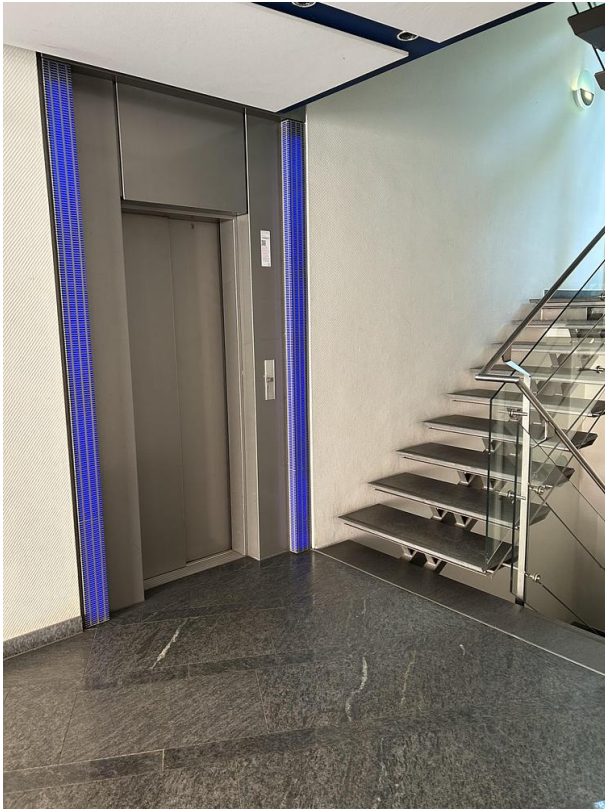
Die Infrastruktur rund um den Standort lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten,



Bäckereien, Banken, Apotheken sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich im direkten Umfeld.

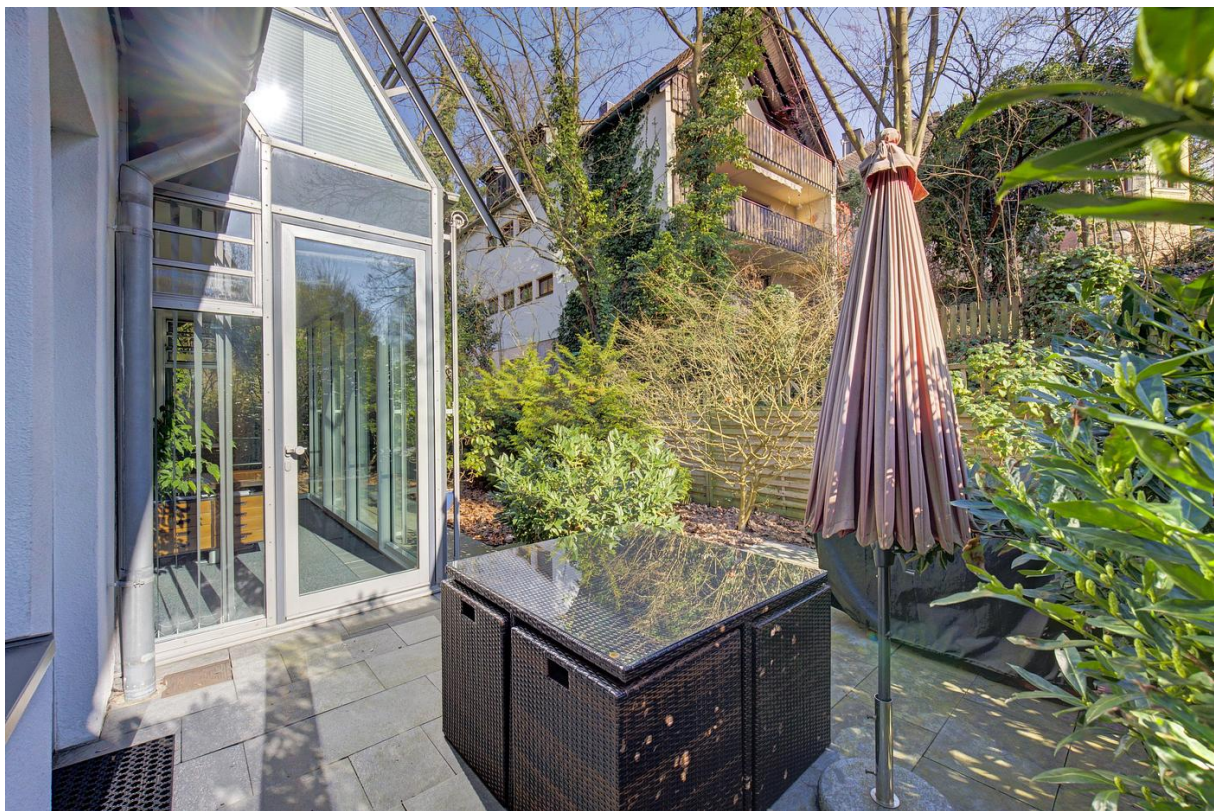
Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Adresse, ein anspruchsvolles Umfeld und eine hohe Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Kunden legen.













Exposéplan, nicht maßstäblich



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.