



## 91245 Simmelsdorf

# Geschäftsgebäude im Nürnberger Land, direkt an der A9



**485 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

**2585 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**S-IMMOWERK**  
IHR GEWERBEMAKLER

### Ihr Ansprechpartner

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**  
Vertriebs-Team  
Tel.: +49 911 47772530  
[info@s-immowerk.de](mailto:info@s-immowerk.de)

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	485 m <sup>2</sup>
Bürofläche	485 m <sup>2</sup>
Büroteilfläche	485 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.585 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	VB
--------------	----

### Zustand

Baujahr	2016
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2016
Energieverbrauchskennwert	177,00
Stromwert	177



## Ausstattung

---

### Befuerung

Solar	✓
Elektro	✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Glasfaseranschluss, Serverraum mit Klimaanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, gekühlter Boden, elektronisches Schließsystem, Alarmsystem, Kameraüberwachung (Aufschaltung Siko), Datenverkabelung mit Bodenkanälen, LED-Innenraumbeleuchtung

Hochwertige Bodenbeläge und Wandgestaltung, moderne Sanitäranlagen, bodentiefe Fenster mit Raffstore-Anlage, 2 Außenterrassen mit Sichtschutz



## Beschreibung

---

Das 2016 errichtete Bürogebäude besticht durch eine zeitgemäße Architektur und durchdachte Ausstattung. Die ebenerdige Fläche, welche aktuell als Bürofläche genutzt wird, umfasst ca. 485 qm. Durch den L-förmigen Baukörper und den zentralen Erschließungskern lässt sich die Fläche bei Bedarf in zwei Einheiten teilen. Durch die Glasfassade und die bodentiefen Fenster ist das Objekt äußerst attraktiv. Harmonisch eingerichtete Sozialräume und die großzügigen Außenterrassen mit ruhiger Grünfläche verstärken den Wohlfühlcharakter der Immobilie. Auf dem Grundstück ist ein Erweiterungsbau mit ca. 300 qm vorstellbar. Das Grundstück bietet ebenso 16 Stellplätzen und eine Einzelgarage.

## Lage

---

Das Gewerbegebiet Bartäcker liegt südlich des Hauptortes Simmelsdorf und ist ideal an die Autobahn A9 / Ausfahrt Schnaittach und damit an die gesamte Metropolregion Nürnberg angebunden. Das Gebiet Bartäcker liegt ca. 5 km nördlich von Schnaittach und bietet kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zur Erholung in das landschaftlich attraktive Umland.

## Sonstige Angaben

---

Die S-Immowerk ist im Alleinauftrag des Eigentümers tätig. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabstimmung kurzfristig möglich. Ein Energieausweis für das Objekt liegt derzeit noch nicht vor, dieser befindet sich in Erstellung.





















