



## 91058 Erlangen

# Gewerbereinheit mit 4 Büroräumen und offenem Empfangsbereich in Erlangen



**379.000 €**

Kaufpreis

**159,81 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**159,81 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Matthias Glöckler

Tel.: 01601547592

[matthias.gloeckler@immo-smile.de](mailto:matthias.gloeckler@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	159,81 m <sup>2</sup>
Bürofläche	139,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	28.02.2018
gültig bis	27.02.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	137.9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Kaltmiete	1.720 €
Warmmiete	2.020 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	377 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

klimatisiert	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---



## Beschreibung

Diese barrierefreie Gewerbeinheit bietet eine Kombination aus solider Kapitalanlage und echter Nutzungsflexibilität. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 gelegen, stehen ca. 140 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie zusätzliche ca. 20 m<sup>2</sup> Nebenfläche im Keller zur Verfügung. Aktuell ist die Einheit für € 1.720 Kaltmiete monatlich an einen etablierten Pflegedienst vermietet und generiert damit laufende Einnahmen. Gleichzeitig besteht die Option, die Fläche kurzfristig (innerhalb von 6-Monaten) zu übernehmen, wodurch sich klare Perspektiven für Eigennutzer oder eine Neupositionierung ergeben.

Die Einheit überzeugt durch einen professionellen und funktionalen Grundriss, der sowohl für klassische Bürostrukturen als auch für dienstleistungsorientierte Nutzungen ausgelegt ist. Der straßenseitige Zugang führt in einen großzügigen Empfangsbereich mit klar definierter Anlaufstelle für Kunden oder Patienten. Die vorhandene Struktur schafft sofort eine repräsentative Wirkung ohne Anpassungsdruck.

Im weiteren Verlauf gliedert sich die Fläche in mehrere gut proportionierte Räume, die sich ideal als Büros, Behandlungsräume oder Besprechungsbereiche nutzen lassen. Die Raumgrößen sind so gewählt, dass jeweils mehrere Arbeitsplätze sinnvoll integriert werden können, ohne beengt zu wirken. Ergänzt wird das Raumangebot durch separate Nebenräume und Sanitärbereiche, die den täglichen Betrieb effizient unterstützen.

Ein klarer Vorteil liegt in der Sichtbarkeit: Mehrere große Schaufensterflächen zur Straße sorgen für Präsenz und Außenwirkung, was insbesondere für frequenzabhängige oder beratungsintensive Nutzungen entscheidend ist. Die vorhandene Netzwerkverkabelung in allen Räumen ermöglicht einen direkten Start ohne zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur. Teilweise installierte Klimageräte unterstützen zudem einen angenehmen Arbeitskomfort.

Die interne Erschließung mit zusätzlichem Zugang zum Treppenhaus sowie in den Innenhof bietet praktische Vorteile im Arbeitsalltag, insbesondere für Mitarbeiter und Anlieferung. Ergänzend steht im Untergeschoss ein großzügiger, abgeschlossener Kellerraum zur Verfügung, der sich ideal als Archiv, Lager oder für sonstige Abstellzwecke eignet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Die Gewerbeinheit befindet sich im beliebten Erlanger Stadtteil Bruck. Das Umfeld ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbebebauung, wodurch sich ein lebendiges und gleichzeitig angenehm ruhiges Arbeitsumfeld ergibt. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Dienstleister, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote.

Die Mikrolage punktet durch ihre hervorragende Erreichbarkeit: Durch die Nähe zur Bundesstraße B4 und zur A73 sind sowohl das Erlanger Stadtzentrum als auch die umliegenden Städte Nürnberg und Fürth schnell erreichbar. Zudem sorgt der nahegelegene S-Bahnhof Erlangen-Bruck mit Verbindungen Richtung Nürnberg und Bamberg für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Buslinien ergänzen das Mobilitätsangebot und gewährleisten eine optimale Vernetzung im Stadtgebiet.

Dank dieser verkehrsgünstigen Lage und der guten Infrastruktur eignet sich der Standort ideal für Unternehmen, die Wert auf gute Sichtbarkeit, Kundennähe und eine schnelle regionale Anbindung legen.

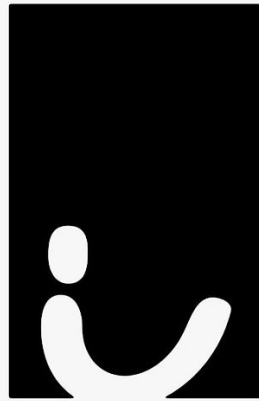












# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)