



## 90453 Nürnberg

# Vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit in Nbg./Reichelsdorf!



**169.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**120 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**5**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Gesamtfläche | 120 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                  |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 11.01.2021  |
| gültig bis                | 10.01.2031  |
| Baujahr (Haus)            | 1910        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Text                      | Baujahr     |
| Energieverbrauchskennwert | 148,00      |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 169.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Zustand

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Baujahr               | 1913  |
| letzte Modernisierung | 1993  |
| Verkaufstatus         | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Teeküche               | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| seniorenfreundlich     | ✓        |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- BJ ca. 1913
- Nutzfläche ca. 120m<sup>2</sup>
- 4 Büroräume, Küche, Lagerraum
- Verfügbar ab 01.07.2026
- Gas-Zentralheizung
- Sondernutzungsrecht für PKW
- Renovierungsbedürftig aber gepflegt
- Fenster ca. 1990
- Elektrik ca. 1990



## Beschreibung

Diese Gewerbeeinheit bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> viel Potenzial für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Mit vier gut geschnittenen Bürozeimern, einer praktischen Küche sowie einem nützlichen Lagerraum ist sie ideal geeignet für verschiedene Berufsgruppen.

Die Räume eignen sich hervorragend für eine Steuerkanzlei, ein Büro für Rechtsanwälte oder auch für kreative Konzepte wie ein Kosmetikstudio. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung – sei es für individuelle Büros, Besprechungsräume oder für Behandlungszimmer.

### Ausstattung:

- Vier Bürozeimmer in ruhiger Lage
- Eine ausgestattete Küche
- Praktischer Lagerraum für die Aufbewahrung von Materialien oder Vorräten
- Vielseitig nutzbar, z.B. für Kanzleien, Praxen oder Studios
- Zentrale Lage in Nürnberg/ Reichelsdorf mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Diese Gewerbeeinheit bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre beruflichen Ideen und Projekte in einem professionellen Umfeld zu verwirklichen.

## Lage

Die genannte Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Nürnberg-Reichelsdorf. Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen, Kindergärten, usw. Durch die vorhandenen Buslinien und die S-Bahnverbindung kann die Nürnberger Innenstadt bequem in kürzester Zeit auch ohne Auto erreicht werden.

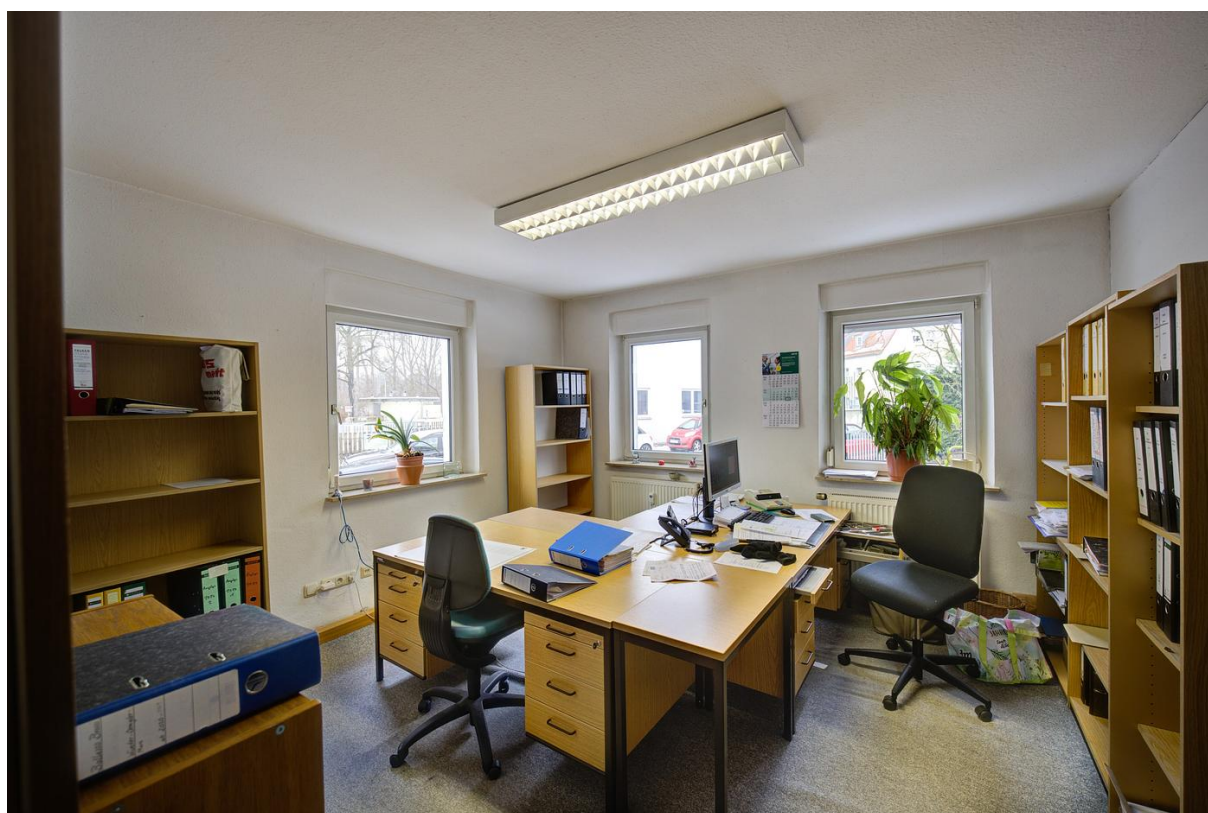














Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.

