



## 91732 Merkendorf

Lagern oder Produzieren und Entwickeln - großzügige Hallen wahlweise mit Büro- und Sozialräumen



**20.500 €**

Kaltmiete

**4100 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4100 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Sören Ströhlein

Tel.: 004998197779920

[soeren.stroehlein@remax.de](mailto:soeren.stroehlein@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche 4.100 m<sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaltmiete 20.500 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1995

### Allgemeine Infos

gewerbliche Nutzung möglich



### Zustand

Baujahr 1995

Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

- Büro- und Lagergebäude mit großzügiger Nutzfläche, ebenerdig befahrbar
- mehrere große Sektional- und Rolltore für einfache Anlieferung und Versand
- Versorgungsgänge für Erschließung Obergeschoss mit Büroräume (teilweise klimatisiert), WC, Sozialräume, Umkleiden
- hochwertige Industriehallen mit robustem Industrieboden
- Büroflächen mit großen Fenstern für viel Tageslicht
- Teppichboden in den Bürobereichen
- Beleuchtungssysteme in den Lagerhallen
- Heizsystem in Halle 1a+b vorhanden (Beheizung über Dunkelstrahler)
- Großzügige Verkehrsflächen im Außenbereich für LKW- und PKW-Verkehr
- Sanitäreinrichtungen mit mehreren Waschbecken und Toiletten
- Aufzug im vorderen Bereich vorhanden als Verbindung zwischen EG und OG
- Flexible Raumauflteilungsmöglichkeiten für individuelle Anpassungen
- Hohe Decken in den Lagerbereichen für maximale Lagerkapazität, mit Kranbahnen an den Decken



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Die angebotenen Lager- oder Produktionshallen gehören zu einem großen Büro- und Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1994. Die vorwiegend eingeschossigen Hallen bieten eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Unternehmen.

Laut dem im Exposé enthaltenen Grundriss sowie der entsprechenden Mietpreisliste gliedert sich die Lagerhalle in zwei Bereiche: Halle 1a mit rund 2.373 m<sup>2</sup> und Halle 1b mit etwa 1.727 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.100 m<sup>2</sup>. Die Hallen verfügen über mehrere Rolltore, die einen einfachen Zugang für den Warenverkehr ermöglichen.

Die großzügige Lagerfläche ist mit hohen Decken (Raumhöhe ca. 8,40 m, bis Unterkante Kranbahn ca. 6 m), vielen Fenstern als Lichtbänder bei den Außenwänden und mit Oberlichtern im Dach ausgestattet. Die vielen Fensterelemente bringen ausreichend Tageslicht rein und sorgen für eine helle sowie einladende Atmosphäre.

Im Bürobereich finden Sie helle Räume, die flexibel gestaltet und genutzt werden können. Die sanitären Anlagen sind funktional.

Der Außenbereich bietet ausreichend Parkmöglichkeiten und eine großzügige Zufahrt, die den Zugang für Lieferfahrzeuge erleichtert. Die Lage in diesem Gewerbepark bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und ist ideal für Unternehmen, die eine zentrale Lage suchen.

Ein Energieausweis ist beantragt.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und FördermittelService. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Die Immobilie befindet sich in dem kleineren Gewerbegebiet von Triesdorf-Bahnhof/ Ost zwischen Triesdorfer Bahnhof und der Auffahrt B13, ca. 1,6 Km entfernt vom Ortszentrum von Merkendorf. In dem Gewerbegebiet haben sich überwiegend mittelständische Unternehmen niedergelassen.

Der Standort bietet eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage. Der Bahnhof Triesdorf ist nur ca. 390 Meter entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz für Logistik und Transport. Für Autofahrer ist die nächste Autobahnauffahrt in ca. 15 Kilometern erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten gewährleistet. Der Flughafen Nürnberg ist ca. 70 Kilometer entfernt und bietet internationale Reisemöglichkeiten.

In der Umgebung der Immobilie finden sich einige wichtige Anlaufstellen. Der nahegelegene Bahnhof Triesdorf ist ein zentraler Punkt für Pendler und Reisende. Für den täglichen Bedarf ist ein Supermarkt in ca. 2 Kilometern Entfernung erreichbar, der eine gute Versorgung mit Lebensmitteln und anderen wichtigen Produkten sicherstellt.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote aus, was auf eine stabile und



gepflegte Nachbarschaft hinweist. Trotz der ruhigen Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen und Anbindungen gut erreichbar.

## Sonstige Angaben

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

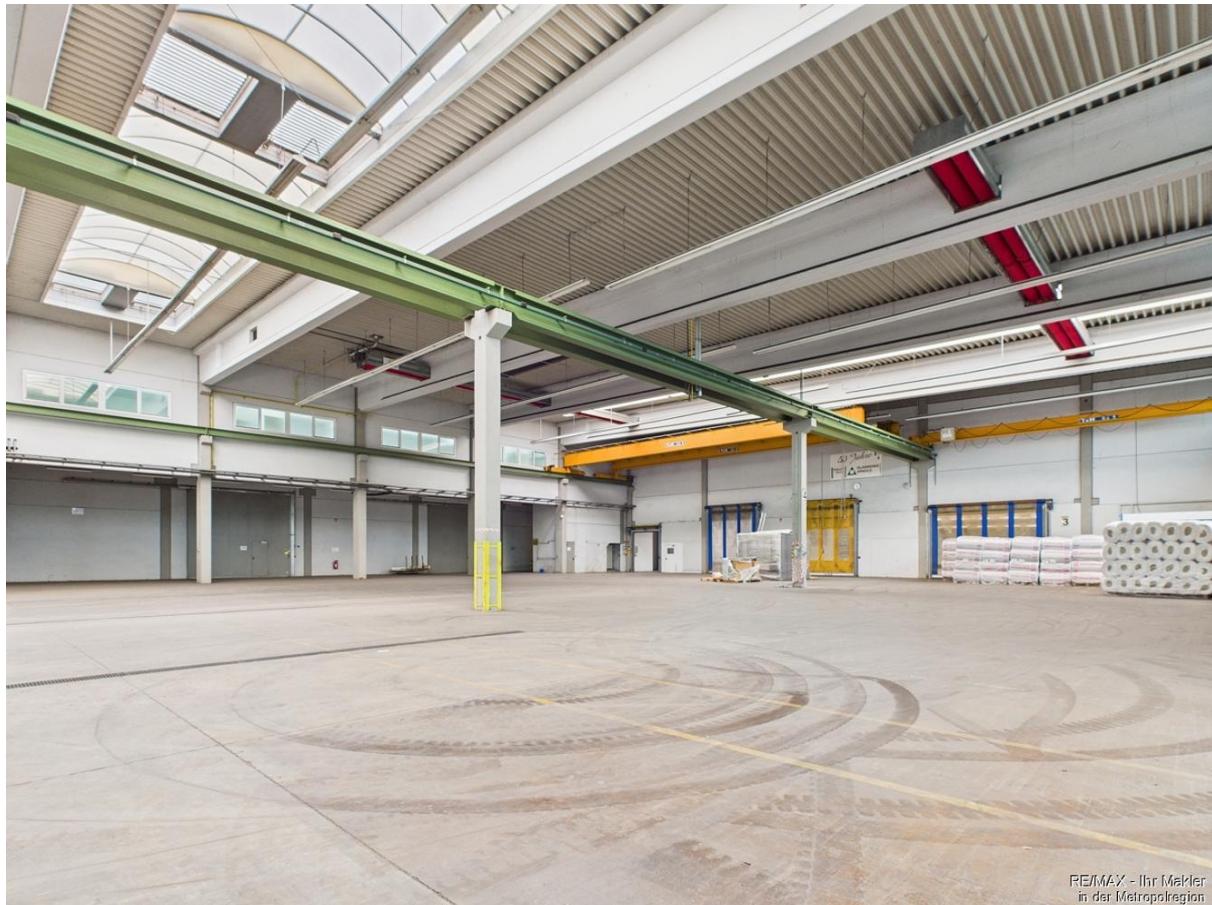
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungsstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

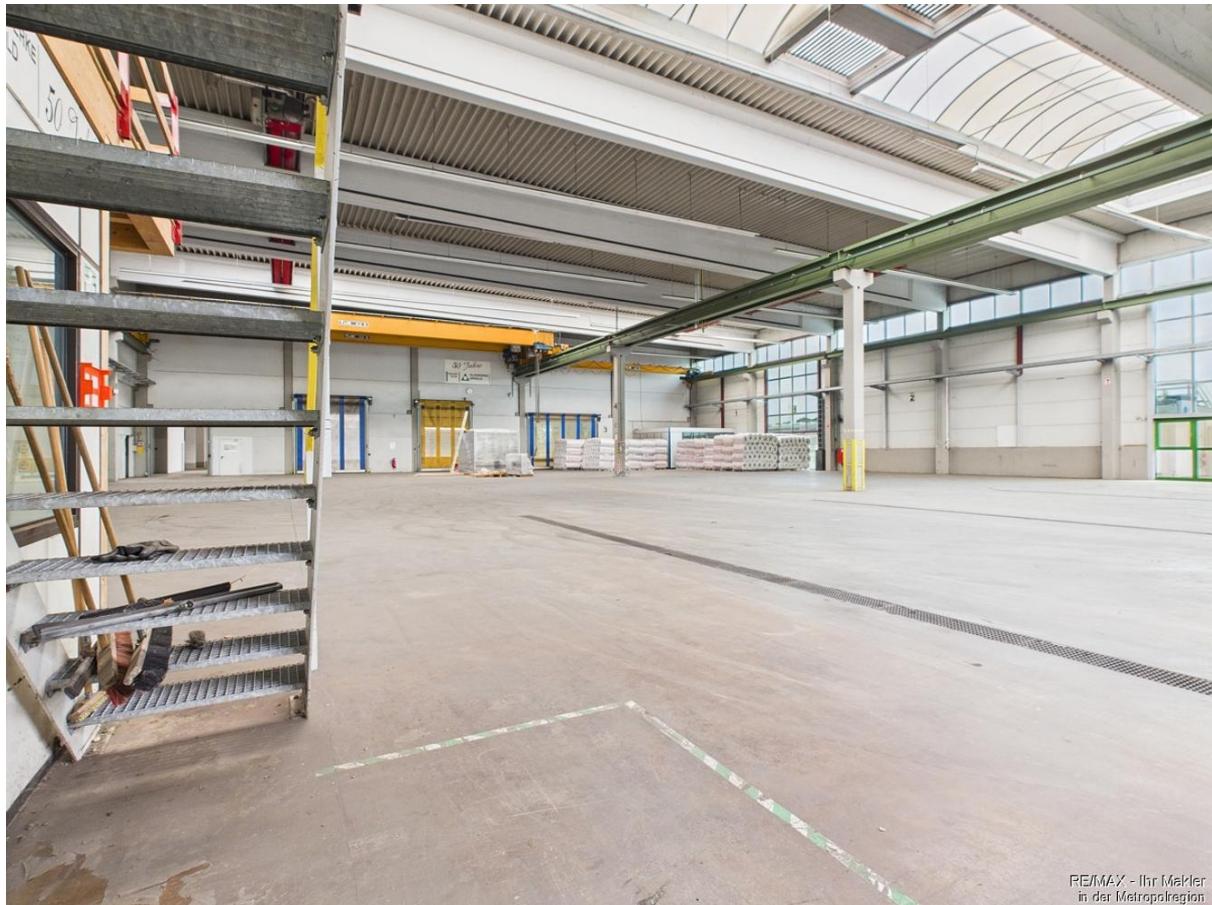
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



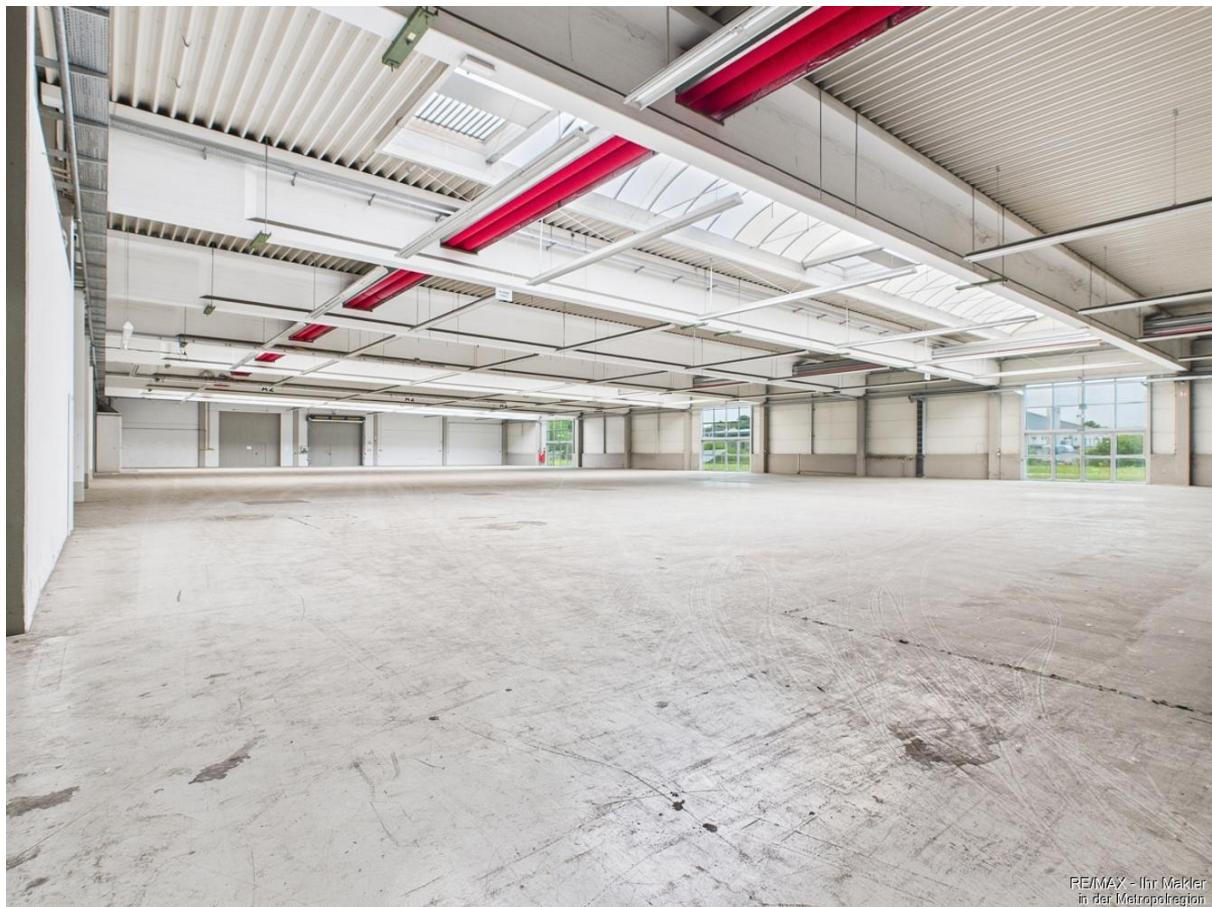


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

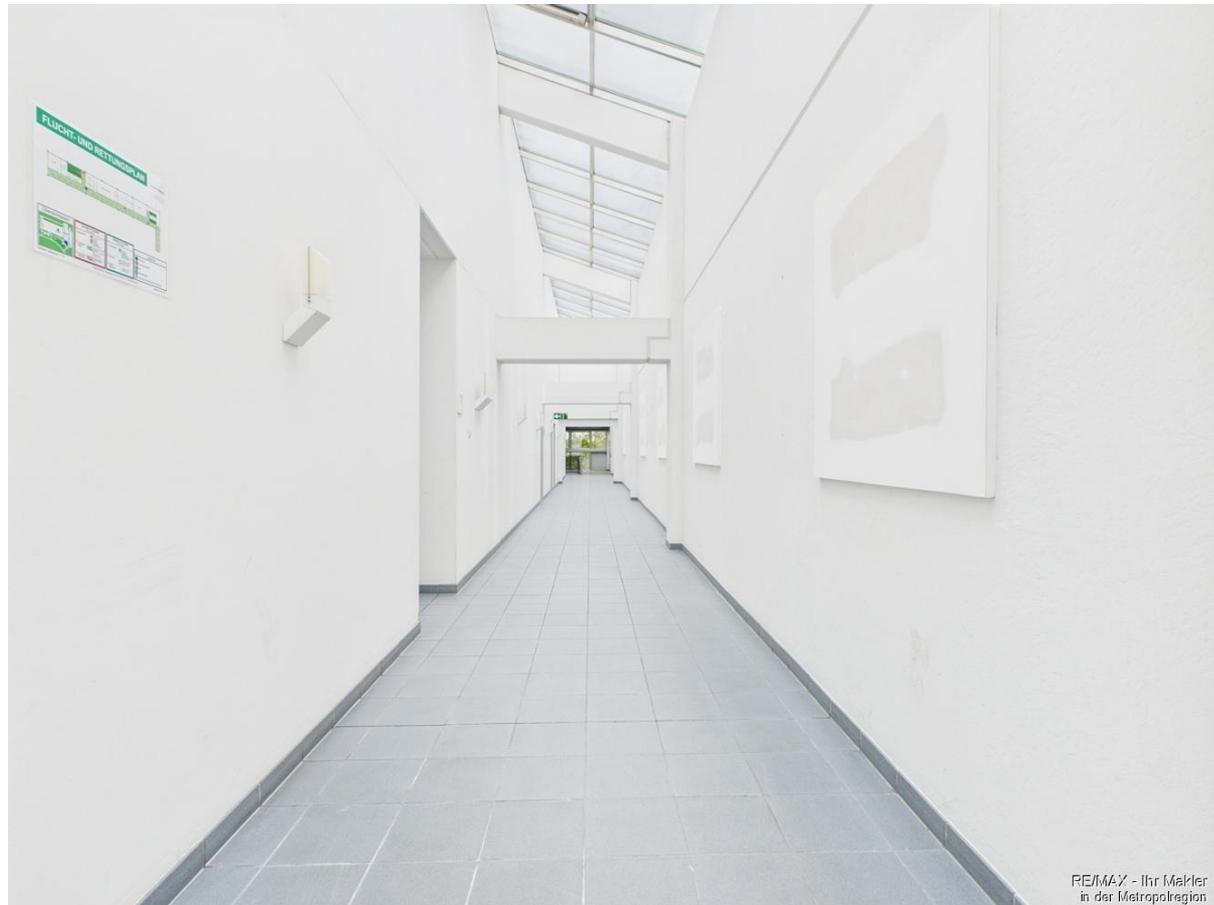




RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



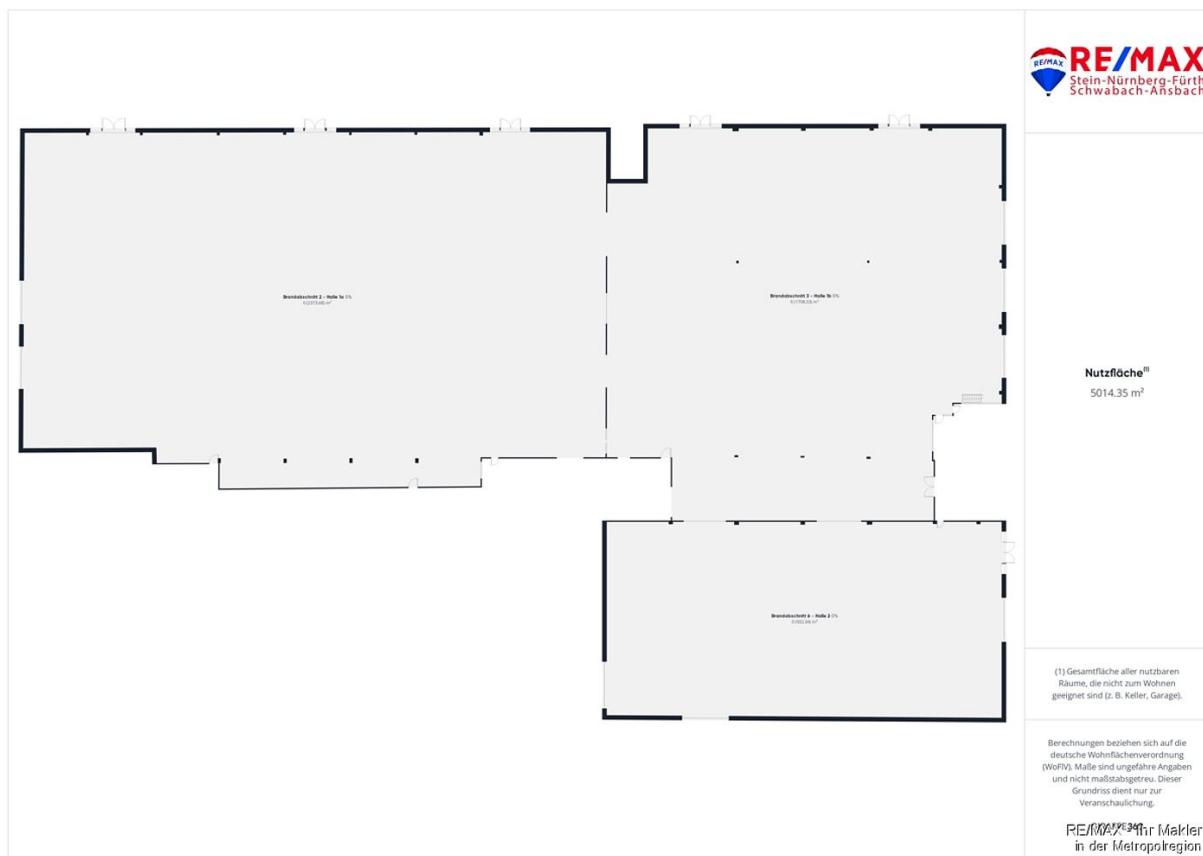
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Nürnberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**RE/MAX**

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

