



90482 Nürnberg

Platz für Visionen: Modernes Bürogebäude mit Werkstatt & Garagen in Mögeldorf



718.000 €

Kaufpreis

0,01 m²

Wohnfläche

723 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Michael Schweidler

Tel.: 00499123980980

info@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	0,01 m ²
Nutzfläche	180 m ²
Gesamtfläche	460 m ²
Bürofläche	280 m ²
Grundstücksfläche	723 m ²
Zimmer	3
separate WCs	2
Stellplätze	3
vermietbare Fläche	460

Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	718.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.03.2026
gültig bis	30.03.2036
Baujahr (Haus)	1956
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	45.80
Wärmewert	61.20
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	61.20



Ausstattung

Allgemein

klimatisiert ✓

Abstellraum ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Bodenbelag

Teppich ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Hier wird nicht einfach nur ein Gebäude verkauft, sondern eine durchdachte Kombination aus Büroflächen, Werkstatt, Garagen und großzügigem Außenbereich.

Auf dem Grundstück befinden sich ein gepflegtes Bürogebäude, ein Werkstattgebäude sowie ein Garagengebäude mit drei Stellplätzen. Dazwischen bietet ein großer, gepflasterter Hof viel Bewegungsfreiheit für Fahrzeuge und Anlieferungen. Die kurzen Wege ermöglichen effiziente Arbeitsabläufe an einem Standort.

Das Bürogebäude:

Das zweigeschossige Bürogebäude wurde 1955 errichtet und über die Jahre kontinuierlich modernisiert und gepflegt. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer, heller Raum, der sich als Büro, Besprechungsbereich oder Showroom eignet. Separate Damen- und Herrentoiletten sowie eine Küche mit Pausenbereich ergänzen diese Etage.

Auch das Obergeschoss bietet einen weitläufigen, lichtdurchfluteten Raum, der flexibel als Teamfläche, Großraumbüro oder kreativer Arbeitsbereich genutzt werden kann. Hinzu kommen ein separates Zimmer für Besprechungen oder konzentriertes Arbeiten, eine Teeküche und ein Abstellraum.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Neben den Hausanschlüssen und der Heizungsanlage stehen dort zwei Lagerräume zur Verfügung.

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- 2008: Fassadendämmung, neuer Außenputz, Fenster mit Isolierverglasung und neue Bodenbeläge
- 2009: Erneuerung des Daches inklusive Dachbegrünung
- 2010: Installation einer Photovoltaikanlage
- 2014: Erneuerung der Gasbrennwerttherme

Werkstatt und Garagengebäude:

Über einen separaten Zugang gelangt man zum ebenerdigen Werkstattbereich. Zunächst erreicht man das 1993 errichtete Garagengebäude mit ursprünglich drei Garagen, das derzeit teilweise als Arbeitsfläche genutzt wird. Je nach Bedarf ist eine Nutzung als Garage oder zusätzliche Werkstattfläche möglich.

Direkt dahinter befindet sich die eigentliche Werkstatt mit einem großzügigen Arbeitsraum. Die offenen Flächen eignen sich für Handwerk, Produktion, Technik oder Lagerung.

Im Jahr 2023 wurden auch hier wichtige Maßnahmen umgesetzt:

- Einbau einer modernen Wärmepumpe
- Erneuerung des Daches inklusive Dachbegrünung
- Erneuerung des Estrichs

Ein weiterer Vorteil: Die Zufahrt gehört vollständig zum angebotenen Grundstück und ist nicht über ein Wegerecht geregelt.



Diese Immobilie vereint Büroflächen, Werkstatt, Garagen und eine großzügige Hoffläche an einem Standort. Neben der gewerblichen Nutzung ist – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – auch eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder Wohnen mit viel Platz für Fahrzeuge und Hobbys denkbar.

Wenn Sie sich hier bereits loslegen sehen, rufen Sie uns unter 09123/980 830 an. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie liegt im Nürnberger Osten im Stadtteil Mögeldorf, einer beliebten und gut angebundenen Lage, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, kleineren Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen, was dem Standort eine lebendige und vielseitige Struktur verleiht. Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte liegen in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Eine Bushaltestelle ist in etwa 2–3 Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt. Die Straßenbahnhaltestelle sowie der S-Bahnhof Mögeldorf sind jeweils rund 8 Gehminuten entfernt und ermöglichen eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof.

Auch mit dem Auto ist der Standort gut angebunden: Über die B14 besteht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den Autobahnen A3 und A9. Der nahegelegene Wöhrder See ist zudem in etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad oder 15–20 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.























