



ERLANGEN-TENNENLOHE - HELLE BÜROS - KÜCHE - TEIKLIMA - BAB 3/73/ÖPNV/AIRPORT

Objekt: 25004 • 91058 Erlangen
8,95 €





Daten im Überblick

ImmoNr	25004
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	
Hausnummer	
PLZ	91058
Ort	Erlangen
Gesamtfläche	ca. 149 m ²
Anzahl Zimmer	6
Bürofläche	ca. 149 m ²
Gewerbefläche	ca. 149 m ²
Anzahl Stellplätze	4
Befeuerung	Gas
Boden	Teppichboden
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Unterkellert	Nein
Ausstattungsqualität	Normal
Gäste WC	Ja
Starkstrom	Ja
EBK	Pantry
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	67 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	08.10.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1997
wesentlicher Energieträger	Gas



Endenergieverbrauch (Wärme)	67 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch (Strom)	76 kWh/(m ² a)
Netto Kaltmiete	8,95 €
Nebenkosten	300,00 €
Provisionsfrei	Ja



Beschreibung

Moderne und gepflegte ca. 150 m² große Büroeinheit bestehend aus 5 Büros, Damen- und Herren WC getrennt und Teeüche im 3. Stockwerk eines repräsentativen Gebäudes in Erlangen - Gewerbegebiet Wetterkreuz zur sofortigen Vermietung.

Die hellen Büros sind teilweise klimatisiert und ausgestattet mit elektrischen Außenjalousien, Sonnenschutz- Lamellen Vorhängen, CAT 7 - EDV-Verkabelung, Glasfaseranschluss im Gebäude, Teppichbelag, Bewegungsmelder, Rauchmelder und Brandmeldeanlage, integrierte LED-Deckenbeleuchtung, Beameranschluss, Kraftstromanschluss. Der Zustand ist sehr gepflegt. Die eigene Küche ist ausgestattet mit Kühlschrank, Herd, Spülmaschine und Küchenseite. WC-Anlage und Küche wird nur vom Mieter selbst genutzt.

Monatliche Nettomiete Euro 1.330,00 zzgl. (Euro 8,95/m²) Euro 300,00

Nebenkostenvorauszahlung. Alle Angaben zzgl. MwSt. Vermietbar nur an Gewerbetreibende mit Vorsteuerabzugsberechtigung!

Lage

Das Objekt liegt in Erlangen, im Ortsteil Tennenlohe direkt an der BAB 3. Dieses Objekt befindet sich im Gewerbegebiet Wetterkreuz. Alle Straßen im Umfeld sind asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung ausgestattet. Die BAB 3 Anschlussstelle (Passau-Nürnberg-Würzburg-Frankfurt-Köln) Erlangen-Tennenlohe liegt weniger als 1 km vom Mietobjekt entfernt.

Bis zur BAB 73 sind es nur ca. 4 km. Von da gelangen Sie schnell nach Fürth, Nürnberg oder Bamberg, Schweinfurt und weiter nach Thüringen und Hessen. Bis zum Flughafen Nürnberg sind es nur wenige Minuten. Der strategische Anschluss an das BAB Netz sowie an die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen ist als hervorragend zu bezeichnen.

Ausstattung Beschreibung

Flächenaufteilung:

Flur 20,21 m²

Waschraum/WC-Anlage: 10,46 m²

Teeküche: 15,67 m²

Büro 1 : 19,85 m²

Büro 2 : 20,55 m²



Büro 3 : 21,10 m²

Büro 4 : 20,43 m²

Büro 5 : 20,35 m²

PKW: Stellplatz Euro 39,00 pro Stellplatz

Möglichkeit der Anbringung eines Firmenschildes im Eingangsbereich. Die Amietung von mindestens 3 PKW Stellplätzen ist obligatorisch und kann mit eigenen Firmenschildern versehen werden. Das Objekt befindet sich in der 3.Etage des Gebäudes. Zugang barrierefrei über geräumigen Lift oder nicht barrierefrei über das Treppenhaus.

Alle Angaben zzgl. 19 % MwSt. Diese Büroeinheit ist frühestens ab dem 01.02.2025 verfügbar, nach Absprache event. auch 14 Tage früher.

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständig ausgefüllten Kontaktdaten wie Namen, Adresse und Telefonnummer sowie richtiger Mailadresse bearbeiten können. Eine Besichtigung des Anwesens kann nur nach erfolgter Absprache und Terminierung mit unserem Büro erfolgen.

Alle Angaben, insbesondere zum Baujahr, zur Fläche und zum Zustand des Objektes wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Der Makler konnte die Richtigkeit der gemachten Angaben nicht überprüfen. Wir übernehmen keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben.

Flächenangaben wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Wir haben keine eigenen Flächenberechnungen vorgenommen oder diese überprüft.

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, außer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten, ausgeschlossen. Der Makler handelt im Alleinauftrag und im direkten Auftrag der Eigentümer.



Impressionen



7



Luftaufnahme



11



5



3



9



10



4



12



13



15



16



1



2



8



DSC_7066



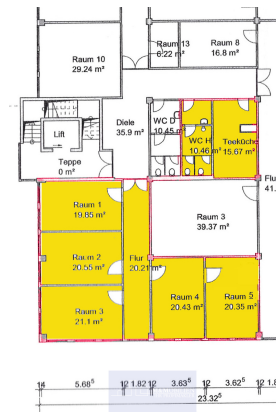
IMG_3669



14



IMG_3678



Grundriss

Lageplan



Lageplan 2



Ihr Ansprechpartner

Herr Mike Schrauber
M&M Immobilien Heroldsbach
Fürstbergstraße 13
91336 Heroldsbach

Telefon: +49 9190 995 64 60

Fax: +49 9190 995 64 61

Mobil: +49 151 219 503 49

E-Mail: anfrage@mm-swi.de

Web: www.mm-swi.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht vollumfänglich selbst ermitteln können, sondern diese größtenteils vom Eigentümer/Auftraggeber bzw. Verkäufer oder Vermieter zur Verfügung gestellt bekommen haben, übernehmen wir hierfür keine Gewähr für die Vollständigkeit und keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben. Wir haben selbst kein Aufmaß hinsichtlich der Wohn- und Nutzfläche sowie zur Grundstücksfläche genommen. Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, außer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten, ausgeschlossen. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Die Weitergabe des Exposé ausschließlich an Ihren Finanzierungspartner (Bank, Sparkasse, Vermittler) ist genehmigt. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf dieser Immobilie ist nicht ausgeschlossen.

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com