



ERLANGEN /WETTERKREUZ - BÜROS - TEEKÜCHE - PARKPLÄTZE - BAB 3/73/ÖPNV/AIRPORT

Objekt: 25005 • 91058 Erlangen
8,95 €





Daten im Überblick

ImmoNr	25005
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	
Hausnummer	
PLZ	91058
Ort	Erlangen
Gesamtfläche	ca. 243 m ²
Anzahl Zimmer	5
Bürofläche	ca. 243 m ²
Nebenfläche	ca. 243 m ²
Gewerbefläche	ca. 243 m ²
Befeuerung	Gas
Boden	Teppichboden
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Ausstattungsqualität	Normal
Gäste WC	Ja
Starkstrom	Ja
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 €
-----------------	--------

Kaltmiete	8,95 €
-----------	--------

Provisionsfrei	Ja
----------------	----



Beschreibung

4 Moderne Büros zu 243 m² mit neuwertiger Teeküche sowie eine Damen und Herren WC Anlage im 1.Stockwerk eines repräsentativen freundlichen hellen Gebäudes in Erlangen - Gewerbegebiet Wetterkreuz ab sofort frei zur Vermietung. Die Büros wurden 2022 renoviert und 2024 nochmals fachmännisch gereinigt sowie die Teppiche gereinigt. Die Teeküche mit Geräten (Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle) ist neuwertig.

Die Büros sind ausgestattet mit elektrischen Sonnenschutz, EDV-Verkabelung, Glasfaseranschluss im Gebäude, antistatischer Bodenbelag, Brandmeldeanlage und Deckenbeleuchtung. Der Zustand ist sehr gepflegt.

Monatliche Nettomiete Euro 2.174,85 (Euro 8,95/m²) Nebenkosten-Vorauszahlung Euro 450,00. Alle Angaben zzgl. gültiger MwSt. Vermietung nur an Gewerbetreibende mit Berechtigung zum Vorsteuerabzug.

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

Verfügbare Büros und Ausstattung:

Flur 38,57 m²

Herren WC 10,03 m²

Damen WC 11,02 m²

Teeküche 14,41 m²

Büro 29,38 m²

Büro 43,11 m²



Büro 41,15 m²

Büro 55,15 m²

Sonnenschutz an den südl. Fenstern, Zugang über Treppenhaus oder großen Lift (barrierefrei).

Sonnenschutz größtenteils elektrisch

EDV-Verkabelung vorhanden. Antistatischer Bodenbelag in den Büros. Rauchmelder,

Brandmeldeanlage Siemens direkt zur Feuerwehr, Deckenbeleuchtung integriert. Möglichkeit der Anbringung eines Firmenschildes im Eingangsbereich. Zum Objekt gehören 5 PKW Stellplätze zum Preis von monatlich Euro 39,00 pro Stellplatz direkt am Gebäude. Das Objekt befindet sich in der 1. Etage des Gebäudes. Zugang barrierefrei. Alle Angaben zzgl. Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %.

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



IMG_1201



DSC_4679



DSC_4668



DSC_4669



2



1



3



5



4



6



7



8



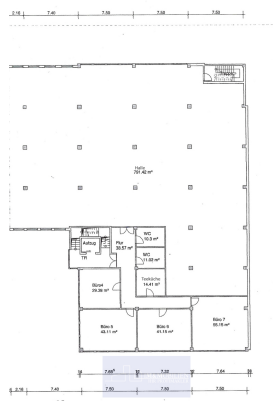
9



10

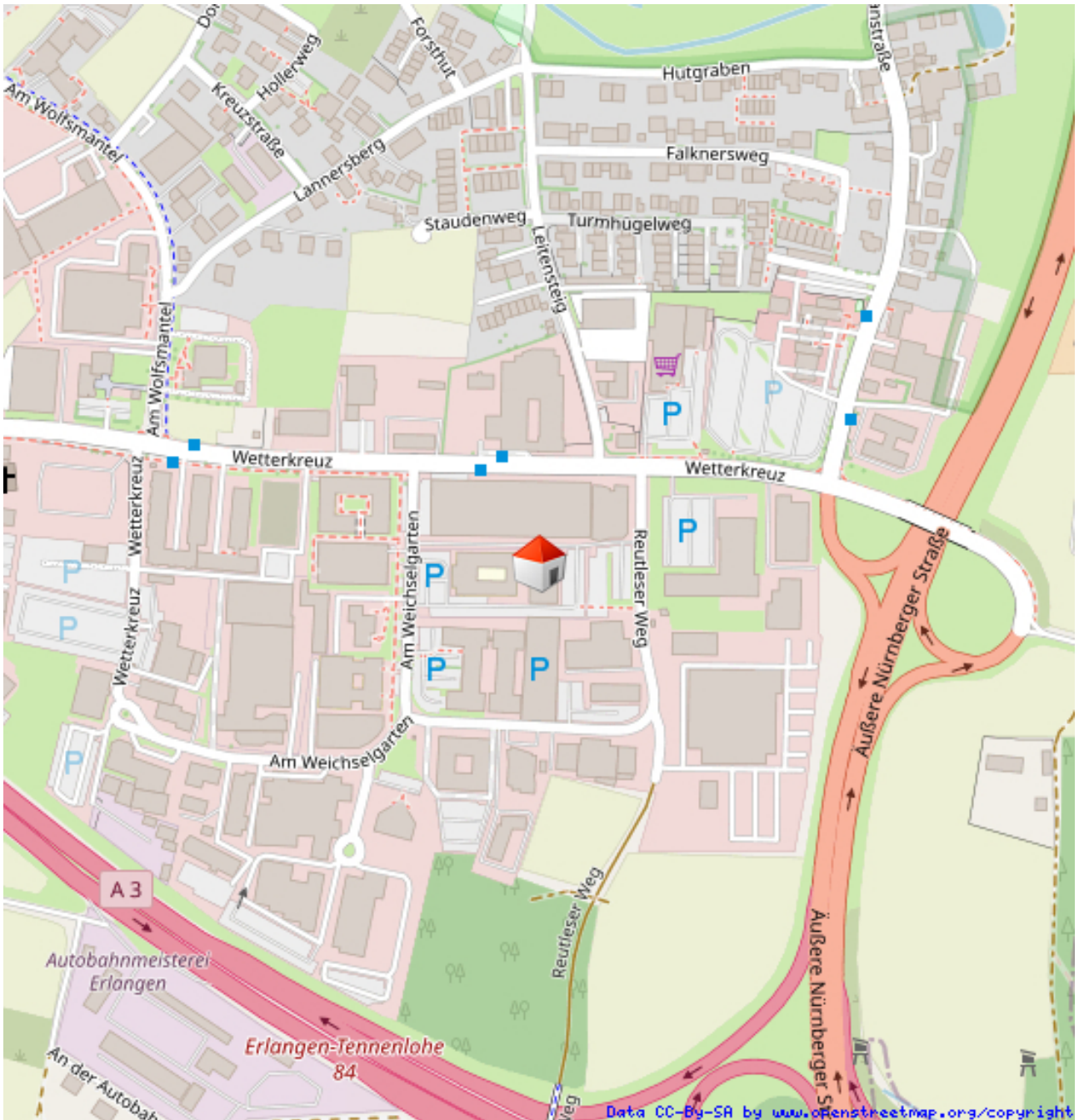


11



Grundriss Büros und Halle 2024

Lageplan



Lageplan



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