



## 91217 Hersbruck

Interessante Kapitalanlage! Voll vermietetes, modernes + neuwertiges Büro-/Kanzleihaus mit Carports



ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nü

**598.000 €**

Kaufpreis

**306,39 m<sup>2</sup>** **306,39 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

Gesamtfläche

**13**

Zimmer

ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Fabio Altomari  
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 16  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	306,39 m <sup>2</sup>
Bürofläche	306,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	13

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	komplett
vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

### Zustand

Baujahr	2004
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	598.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.11.2026
Baujahr (Haus)	2004
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	32.40



## Ausstattung

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------



## Beschreibung

Dieses moderne Bürogebäude in der Hersbrucker Südstadt wurde im Jahre 2004 in Holzständerbauweise errichtet. Ein weiterer Anbau kam im Jahre 2008 hinzu. Beide Gebäudekörper sind im Obergeschoss miteinander verbunden. In allen Räumen sind helle Laminatböden bzw. mittelblaue PVC-Böden verlegt.

Die sehr repräsentativen Räumlichkeiten sind an eine renommierte Anwaltskanzlei, an eine international tätige Tauchschule mit Veranstaltung von Tauchreisen sowie an eine Gerichtsvollzieherin vermietet.

Das neuwertige Gebäude ist wie folgt aufgegliedert:

Im Erdgeschoss befindet sich links und rechts jeweils eine Büroeinheit. Beide sind jeweils über einen separaten Eingang zu erreichen.

**Tauchschule:**

Das ca. 85 m<sup>2</sup> große Büro verfügt über einen großzügigen Flur mit Empfang, 3 Büroräume und sowie eine WC-Anlage. Zu diesem Büro gehörten ca. 40 m<sup>2</sup> Lagerraum sowie 2 Stellplätze. (Mietbeginn - 01.05.2020)

**Gerichtsvollzieherin:**

Die kleinere Büroeinheit auf der linken Seite hat ca. 20,14 m<sup>2</sup> Fläche und ist mit einem Büro, einem Archiv und WC ausgestattet. Zu diesem Büro gehört ein Lagerraum mit ca. 8,5 m<sup>2</sup> sowie 1 Carport. (Mietbeginn - 01.03.2020)

**Anwaltskanzlei:**

Über eine Treppe in dem rechten Gebäudeteil gelangt man in das Obergeschoss. Dort befindet sich die größte Büroeinheit mit ca. 198,68 m<sup>2</sup> Fläche. Sie verfügt über einen Empfangsbereich, einem langen Flur mit Aufenthaltsbereich, 3 Büroräumen, sowie 2 Archiv- oder Aktenräumen. Zudem ist die Büroeinheit mit einer Teeküche und einer WC-Anlage ausgestattet. Zu dieser Kanzlei gehört ein Aktenlagerraum mit ca. 12,31 m<sup>2</sup> sowie 4 Carport-Stellplätze. (Mietbeginn - 01.04.2010)

Die Gesamtmiete für das Objekt beträgt monatlich 2.299,58 EUR (p.a. 27.594,96 EUR)

Haben Sie weiteres Interesse an dieser exklusiven Immobilie?  
Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Lehnen Sie sich bequem zu Hause zurück und besichtigen Sie die Immobilie vorab virtuell:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2842719>

**Hinweis:**

Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

## Lage

Das Büro- und Kanzleigebäude liegt in der Südstadt von Hersbruck mit unmittelbarer Anbindung an die



S-Bahn links der Pegnitz.

Ausreichende Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Objekt gegeben. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Hersbruck liegt landschaftlich reizvoll in einem Tal entlang der Pegnitz, ländlich geprägt, aber mit den Vorzügen einer Kleinstadt mit ca. 12.500 Einwohnern. Hersbruck ist Teil der Metropolregion Nürnberg und nach Lauf an der Pegnitz und Altdorf die drittgrößte Stadt des Landkreises Nürnberger Land.

Die Stadt verfügt über ein Krankenhaus, Allgemeinärzte, Schulen, Kindergärten und Banken. Alle Waren des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Seit 2004 gibt es hier die Frankenalb-Therme mit Schwimmbad und Saunalandschaft.

Nach Nürnberg sind es mit dem Auto ca. 29 km, nach Sulzbach-Rosenberg ca. 20 km. Per Bahn verläuft die Strecke rechts der Pegnitz von Bayreuth nach Nürnberg mit dem Pendolino und links der Pegnitz verläuft die schnelle S-Bahn-Linie von Hartmannshof nach Nürnberg (15 Minuten Fahrzeit von Hersbruck nach Nürnberg-Hauptbahnhof).

























