



## 90765 Fürth

# Ihre neuen Geschäftsräume



**13.910 €**

Kaltmiete



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

[t.kern@huefner-immobilien.de](mailto:t.kern@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Bürofläche 1.390 m<sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 2016

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaltmiete 13.910 €

Warmmiete 15.410 €

Nebenkosten 1.500 €

Aussen-Courtage Pauschal EUR

### Zustand

Baujahr 2016



## Ausstattung

---



## Beschreibung

---

Hier sind Ihre neuen Geschäftsräume ...

Bei dem Objekt handelt es sich um eine stattliche Nutzfläche im 2. Obergeschoss einer modernen Gewerbeimmobilie.

Eine Teilfläche von ca. 535 m<sup>2</sup> ist bereits ausgebaut und präsentiert sich als komfortable Büroeinheit.

Hinzukommt eine Nutzfläche von ca. 856 m<sup>2</sup>, die noch nicht vollständig ausgebaut ist. Die lichte Raumhöhe dieser Fläche beträgt stellenweise, bedingt durch statische Elemente (Betonträger), ca. 2 m bis ca. 2,41 m.

Die Fläche kann gerne in Abstimmung und mit finanzieller Unterstützung des Vermieters nach Ihren Wünschen und Vorstellungen umgestaltet werden.

Die Ausstattung:

- angenehme helle Räume
- Atrium mit Sitzgelegenheiten
- dreifachverglaste Fenster
- Vertikal-Lamellenvorhänge
- moderne Deckenleuchten
- Netzwerkverkabelung
- Teeküche mit Herd, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank
- Parkettboden in den Räumen und Flur
- Deckenheizung und -kühlung
- Gaszentralheizung

Diese großzügigen Flächen eignen sich ideal für z. B.:

- Anwaltskanzlei
- Steuerberatungsbüro
- Architektur- / Ingenieurbüro
- Agentur- / Vertriebsbüro (ggfs. mit Showroom)
- Callcenter
- Praxis
- Versicherungsbüro etc.

Sie haben die Möglichkeit bis zu 20 Stellplätze dazu zu mieten (Triplex).  
Konditionen auf Anfrage.

## Lage

---

nördliche Stadtgrenze Fürth  
im Stadtteil Poppenreuth

Diese gute Lage zeichnet sich durch schnelle Verkehrsverbindungen nach Nürnberg, Fürth und Erlangen aus.

Der Stadtteil Poppenreuth bietet eine gute Infrastruktur:

Die Haltestelle des städtischen Omnibusses erreichen Ihre Mitarbeiter in einer Minute zu Fuß.

Zum Frankenschnellweg, als Zubringer zu den Zentren von Nürnberg, Fürth, Erlangen sind es nur ca. 2 Minuten mit dem Auto.



## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt ca. 1.785,00 EUR inkl. ges. MwSt.  
Die Kautions beträgt EUR 41.730,00.

Energiebedarfsausweis vom 27. Juli 2020 mit folgenden Angaben: 44 kWh (Wärme) und 2 kWh (Strom), Erdgas, Baujahr Gebäude 2016, Baujahr Wärmeerzeuger 2016, Gebäudenutzfläche 5.094 m<sup>2</sup>, A













