



## 90475 Nürnberg

Vielseitige Gewerbeeinheit mit Produktion, Büros und Stellplätzen im Gewerbegebiet Altdorf-Nord



**5.794 €**

Kaltmiete

**800 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**800 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**11**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	800 m <sup>2</sup>
Bürofläche	800 m <sup>2</sup>
Zimmer	11

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	10.04.2025
gültig bis	09.04.2035
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	312,80
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Nichtwohngebä

### Preise & Kosten

Kaltmiete	5.794 €
Warmmiete	6.444 €
Nebenkosten	650 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	siehe
Courtage-Hinweis	Die Provision ist
Kautions-text	2 Kaltmieten =

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2025
--------------	------------



## Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Gesamtfläche: 800 m<sup>2</sup>

Bürofläche: 598 m<sup>2</sup>

Hallenfläche: 202 m<sup>2</sup>

Stellplätze: bis zu 25 Außenstellplätze, teilw. mit E-Anschluss möglich

Stellplatzart: Außenstellplätze

WC-Bereich: Damen und Herren getrennt

Fußweg zu ÖPNV: ca. 1 min

Fahrzeit zum BF: ca. 4 min

Fahrtzeit zu BAB: ca. 18 min

Anzahl Büros: 11 Büros

DSL-Anschluss



## Beschreibung

Diese großzügige Gewerbeeinheit, derzeit bestehend aus Produktionsflächen, Büros und Technikerräumen überzeugt durch eine flexible Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt ist im vorderen Bereich mit Büro- und Verwaltungsflächen ausgestattet. Dahinterliegend mit Produktions- und Lagerflächen.

Der großzügige Eingangsbereich bietet zwei separate Eingänge, die jeweils in potenziell abtrennbare Bereiche führen. Über den Haupteingang gelangt man in einen einladenden Flur, der zum Foyer führt.

Vom Foyer aus erreichen Sie auf der rechten Seite einen weiteren Flur, der Zugang zu fünf Büros, drei Lagerräumen, zwei Besprechungsräumen und angrenzender Küche (ohne Einbauküche) bietet. Die Produktionsfläche ist über zwei Zugänge von Büro- und Verwaltungsflächen angebunden. Dies bietet zusätzliche Flexibilität.

Im Foyer angrenzend befinden sich zwei separat angeordnete WCs sowie eine Dusche und ein klimatisierter Server-Raum, die den funktionalen Bereich abrunden.

Links vom Foyer führt ein weiterer Flur zu einer offenen Küche und bietet Zugang zu fünf weiteren Büros sowie zu einem weiteren WC und einem Umkleideraum.

Dieser Flur mündet in eine Produktionshalle, die derzeit durch einen weiteren Flur aufgeteilt ist. Auf der linken Seite befinden sich zwei Büros und am Ende des Flurs im großen Lagerbereich ein abgeschlossenes Büro für den Lageristen.

Im Bereich des großen Lagers befindet sich das Rolltor (3,80 m Höhe) mit Rampe, welches in den Anfahrtsbereich des Grundstücks führt.

Angrenzend hieran befindet sich ein zusätzlicher doppelgeschossiger Lagerraum.

Die Gewerbeeinheit eignet sich ideal für Unternehmen, die eine Kombination aus Büroflächen, Produktions- und Lagerräumen sowie Besprechungsbereichen benötigen.

Die flexible Raumaufteilung und der separate Zugang zu verschiedenen Bereichen bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsarten.

Eine Vielzahl an Außenstellplätzen kann zusätzlich angemietet werden.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- 2024: Heizung
- 2013: Investition (ca. 240.000 €) in Infrastruktur der Gebäude, z.B. Böden, Elektrik, Bäder, etc.
- sep. Toreinfahrt (ebenerdig) in Produktionsfläche inkl. elektrischem Rolltor (Höhe ca. 3,80 m)

Highlight:

Das Highlight dieser Gewerbeeinheit ist der großzügige Besprechungsraum – ideal für Meetings, Workshops oder kreative Teamarbeit. Durch die offene Raumgestaltung und die großen Fenster entsteht eine angenehme, produktive Arbeitsatmosphäre.

Fazit:

Diese vielseitige Gewerbeeinheit bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen mit kombinierten Anforderungen an Büro-, Produktions- und Lagerflächen. Die durchdachte Raumaufteilung, separate Zugänge und funktionale Ausstattung ermöglichen eine flexible Nutzung – perfekt für wachsende Betriebe mit individuellem Flächenbedarf.

## Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Stadtteil Altenfurt Nord. Der Standort zeichnet sich



durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus.

Die Umgebung ist vorwiegend von Gewerbe- und Bürogebäuden geprägt, wodurch der Standort sowohl für Dienstleistungsunternehmen als auch für Produktionsbetriebe attraktiv ist. Die schnelle Anbindung an die A6, A9, A73 und die Nähe zur Nürnberger Innenstadt sorgen für eine weitere Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den innerstädtischen als auch den überregionalen Verkehr.

Zusätzlich profitiert die Lage von einem gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger städtischer Punkte sowie die Anbindung an den Nürnberger Verkehrsverbund (VAG).

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Fischbach (Nürnberg), welcher in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Dieser Bahnhof stellt eine zentrale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz dar, insbesondere durch die regelmäßigen Verbindungen nach Nürnberg und in die Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage in Altenfurt Nord eine ideale Kombination aus guter Anbindung und einem dynamischen, wirtschaftlich prosperierenden Umfeld.

## Sonstige Angaben

Mieterprovision:

Bei einer Mietlaufzeit von unter 10 Jahren: 3,57 Bruttomonatsmieten (inkl. MwSt.)

Bei einer Mietlaufzeit von über 10 Jahren: 4,76 Bruttomonatsmieten (inkl. MwSt.)

Optionsvereinbarungen werden der Laufzeit hinzugerechnet.

Provisionen gelten inkl. der derzeitigen MwSt. von 19%.

Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des Mietvertrags.

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Alle Angaben (insbesondere Mietpreis, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

































## Sie suchen, wir finden!

### Unser Service für Sie:

- Persönliche Beratung
- Analyse Ihres Suchprofils
- Erstellung Suchauftrag
- ganzheitliche Beratung von der Suche bis zum Kauf

### Profitieren Sie von unserer Marktkenntnis!

Ihr Ansprechpartner: Herr Jost  
0911/148872-16  
[www.immokube.de](http://www.immokube.de)  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)  
Tucherstr. 5  
90403 Nürnberg

IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*





## Jetzt kostenfreie Werteinschätzung!

**Wir verstehen den Markt -  
und Ihre Bedürfnisse.**

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie Werteinschätzung  
für Ihr Objekt!

**Wir sind Ihr Profi für den  
Immobilienverkauf. Beratung  
mit Herz und Verstand!**

Ihr Ansprechpartner: Frau Kube  
0911/148872-0  
[www.immokube.de](http://www.immokube.de)  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)  
Tucherstr. 5  
90403 Nürnberg

**IMMOBILIEN**  
DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

