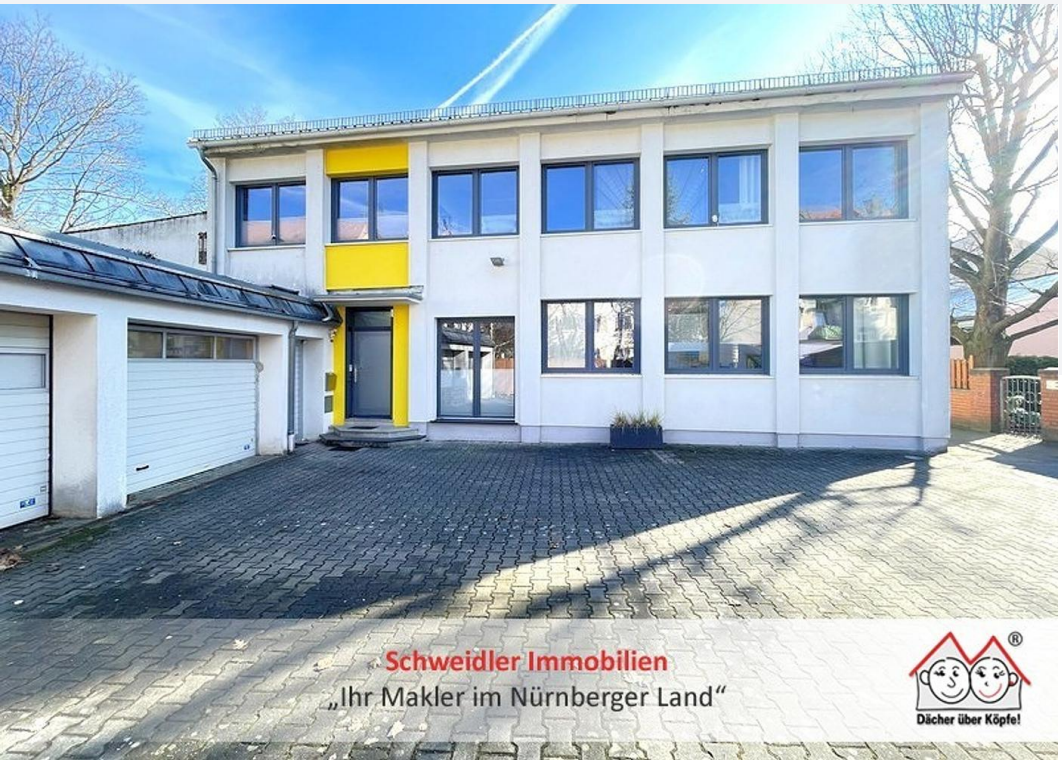
90482 Nürnberg

Platz für Visionen: Modernes Bürogebäude mit Werkstatt & Garagen in Mögeldorf



718.000 €
Kaufpreis

0,01 m²
Wohnfläche

723 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Michael Schweidler
Tel.: 00499123980830
info@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	0,01 m²
Nutzfläche	180 m²
Gesamtfläche	460 m²
Bürofläche	280 m²
Büroteilfläche	280 m²
Grundstücksfläche	723 m²
Zimmer	3
separate WCs	2

Allgemeine Infos

gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	718.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.03.2026
gültig bis	30.03.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1956
Wärmewert	61,2
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Gas, Strom
Stromwert	45,8

Zustand

Baujahr	1956
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

klimatisiert	✓
Abstellraum	✓

Befeuerung

Gas	✓
Elektro	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Beschreibung

Hier wird nicht einfach nur ein Gebäude verkauft – sondern eine durchdachte Kombination aus Büroflächen, Werkstatt und großzügigem Außenbereich. Für viele Betriebe ist gerade diese Konstellation nur schwer zu finden.
Auf dem Grundstück befinden sich drei Gebäudeteile: ein gepflegtes Bürogebäude, ein Werkstattgebäude sowie eine Garage mit drei Stellplätzen. Dazwischen liegt ein großer gepflasterter Hof, der viel Bewegungsfreiheit schafft – sei es für Fahrzeuge, oder Anlieferungen. Gerade diese Verbindung aus Büro, Werkstatt und Außenfläche macht das Angebot so interessant: Wege sind kurz, Abläufe effizient und alles befindet sich an einem Ort.

Das Bürogebäude:
Das zweigeschossige Bürogebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1955, wurde jedoch über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und gepflegt. Dadurch verbindet es heute eine solide Bausubstanz mit einer angenehmen Arbeitsatmosphäre.
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großer, heller Raum, der sich ideal als Bürofläche, Besprechungsbereich oder Showroom nutzen lässt. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine offene Arbeitsumgebung, in der man sich sofort wohlfühlt. Ergänzt wird diese Ebene durch jeweils eine separate Damen- und Herrentoilette sowie einen weiteren Raum, der derzeit als Küche und gemeinsamer Pausenbereich genutzt wird – ein angenehmer Treffpunkt für Mitarbeitende im Arbeitsalltag.
Auch das Obergeschoss überzeugt mit einem weitläufigen, lichtdurchfluteten Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Teamfläche, Großraumbüro oder kreativer Arbeitsbereich – hier entsteht eine offene und produktive Atmosphäre. Zusätzlich steht ein separates Zimmer zur Verfügung, ideal für Besprechungen, konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Gespräche. Eine Teeküche sowie ein Abstellraum vervollständigen diese Etage.
Das Gebäude ist zudem teilunterkellert. Neben den Hausanschlüssen und der Heizungsanlage befinden sich hier zwei praktische Lagerräume, die zusätzlichen Stauraum schaffen.
In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, darunter:

- 2008: Wärmedämmung der Fassade und Erneuerung des Außenputzes
- 2008: Austausch der Fenster mit Isolierverglasung
- 2008: Erneuerung der Bodenbeläge
- 2009: Erneuerung des Daches inklusive Dachbegrünung
- 2010: Installation einer Photovoltaikanlage
- 2014: Erneuerung der Gasbrennwerttherme

Werkstatt und Garagengebäude:
Über einen separaten Zugang gelangt man zum zweiten Teil des Grundstücks – dem ebenerdigen Werkstattbereich. Zunächst erreicht man das Garagengebäude von 1993 mit ursprünglich drei Garagen, das derzeit teilweise ebenfalls als Arbeitsfläche genutzt wird. Je nach Bedarf lässt sich dieser Bereich flexibel verwenden – klassisch als Garage oder als zusätzliche Werkstattfläche.
Direkt dahinter schließt sich die eigentliche Werkstatt an, die mit einem großzügigen Arbeitsraum viel Platz für unterschiedlichste Tätigkeiten eröffnet. Ob Handwerk, Produktion, Technik oder Lager – hier stehen offene und gut nutzbare Flächen zur Verfügung.
Auch in diesem Gebäude wurde zuletzt investiert. Im Jahr 2023 wurden mehrere Maßnahmen umgesetzt, darunter

- die Installation einer modernen Wärmepumpe für Heizung, Lüftung und Klimatisierung,
- die Erneuerung des Daches inklusive Dachbegrünung,
- sowie die Erneuerung des Estrichs.

Ein weiterer Pluspunkt ist die klare Zufahrtssituation: Die Zufahrt gehört vollständig zum angebotenen Grundstück und ist nicht über ein Wegerecht geregelt.

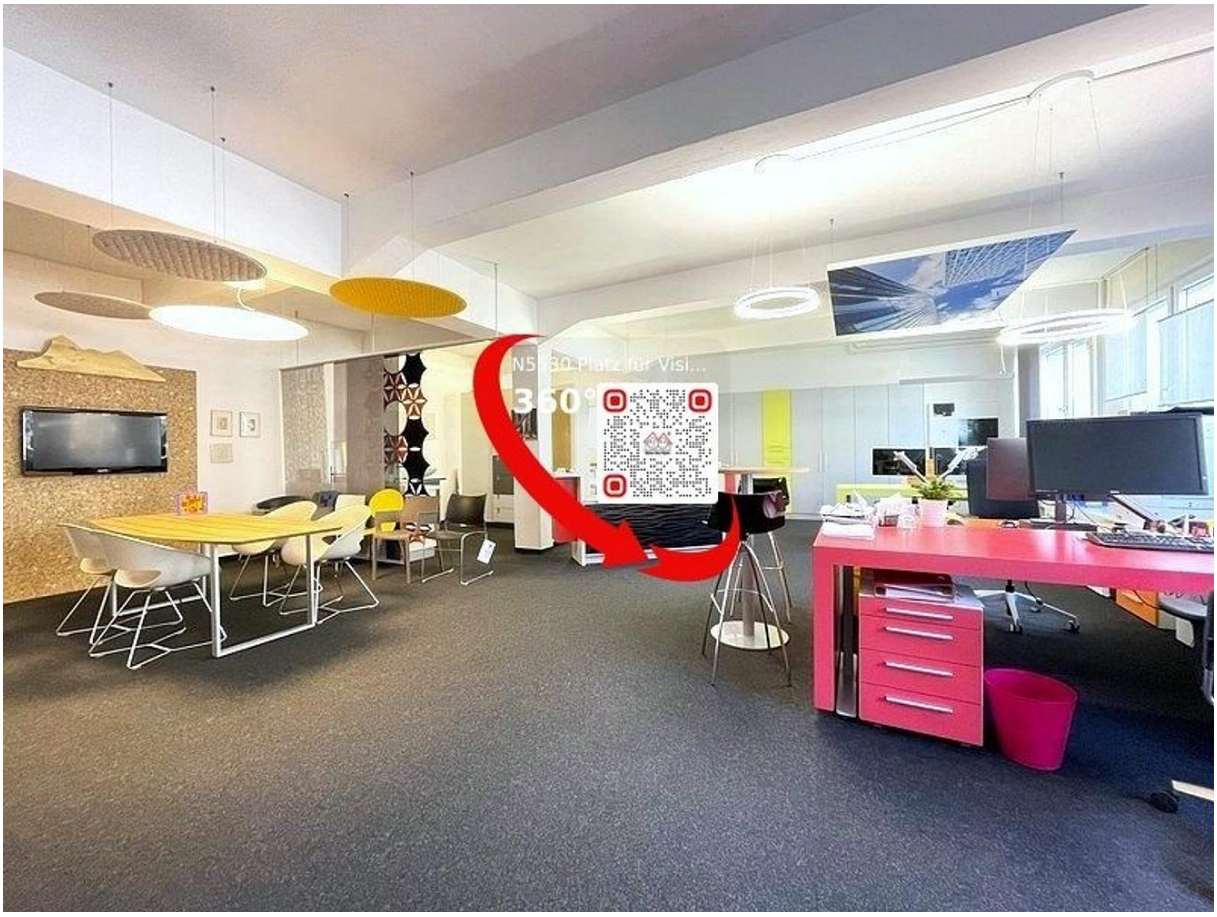
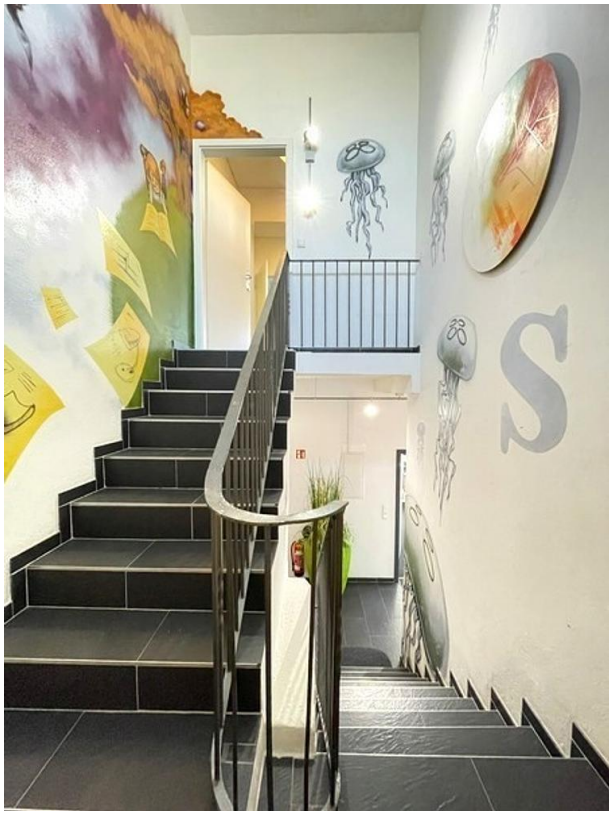
Eine Immobilie wie diese bietet etwas, das viele Betriebe suchen – aber nur selten finden: Büroflächen, Werkstatt, Garagen und eine großzügige Hoffläche an einem Standort. Ein Ort, an dem Ideen nicht nur geplant, sondern auch umgesetzt werden können. Und vielleicht ein spannender

Gedanke für Visionäre: eine Kombination aus Wohnen UND Arbeiten oder Wohnen mit Platz für Fahrzeuge und Hobbys – hier ist vieles denkbar.
Apropos Macher: Wenn Sie sich hier schon loslegen sehen, rufen Sie uns einfach unter 09123/980 830 an – den Rest zeigen wir Ihnen gerne persönlich.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie liegt im Nürnberger Osten im Stadtteil Mögeldorf, einer beliebten und gut angebundenen Lage, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, kleineren Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen, was dem Standort eine lebendige und vielseitige Struktur verleiht. Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte liegen in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Eine Bushaltestelle ist in etwa 2–3 Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt. Die Straßenbahnhaltestelle sowie der S-Bahnhof Mögeldorf sind jeweils rund 8 Gehminuten entfernt und ermöglichen eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof.
Auch mit dem Auto ist der Standort gut angebunden: Über die B14 besteht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den Autobahnen A3 und A9. Der nahegelegene Wöhrder See ist zudem in etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad oder 15–20 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!