90768 Fürth

Gewerbeeinheit mit besonderem Ausblick in die Reithalle – ca. 60 m² Büro- und Nebenfläche



490 €
Kaltmiete

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Bürofläche	60 m²
Zimmer	2

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebä

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaltmiete	490 €
Warmmiete	640 €
Nebenkosten	150 €
provisionspflichtig	×
Kautionstext	1470

Ausstattung

Bodenbelag

Teppich ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 40 m² beheizte Bürofläche
- Ca. 20 m² unbeheizter Nebenraum, nutzbar als Lager oder Archiv
- Kaltmiete: 490 € zzgl. 19 % MwSt.
- Nebenkosten: 150 € zzgl. 19 % MwSt
- Kaution: 1.470 €
- Direkter Blick in die Reithalle
- Deckenhöhe von ca. 3 m
- Isolierverglaste Fenster
- Teppichboden
- Getrennte Sanitäranlagen
- Fernwärmeheizung
- Internetanschluss vorhanden
- Ca. 4 Steckdosen
- Kein Starkstromanschluss
- Eigene Anlieferungsfläche
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Beschreibung

Arbeiten in einem außergewöhnlichen Umfeld: Diese Gewerbeeinheit befindet sich auf dem Gelände einer denkmalgeschützten Reithalle im Fürther Stadtteil Atzenhof und bietet auf insgesamt ca. 60 m² eine Kombination aus Büro- und Nebenfläche. Besonders geeignet ist sie für kleinere Unternehmen und Selbstständige, die einen Arbeitsplatz abseits klassischer Bürogebäude suchen.

Der direkte Blick in die Reithalle macht diese Gewerbeeinheit zu etwas Besonderem. Von den Büroräumen aus lässt sich das Geschehen in der Halle verfolgen, was für einen abwechslungsreichen Ausblick während des Arbeitsalltags sorgt. Das besondere Ambiente der Reithalle und die ansprechende Umgebung verleihen dem Standort einen ganz eigenen Charakter.

Die Gewerbeeinheit umfasst eine ca. 40 m² große, beheizte Bürofläche sowie einen ca. 20 m² großen, unbeheizten Nebenraum. Dieser eignet sich beispielsweise als Archiv, Lager- oder Abstellfläche für Unterlagen, technische Geräte und Arbeitsmaterialien.

Die Räumlichkeiten wurden vor ca. fünf Jahren ausgebaut und verfügen über isolierverglaste Fenster, Teppichboden, getrennte Sanitäranlagen sowie eine Deckenhöhe von ca. 3 m. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Ein Internetanschluss sowie ca. vier Steckdosen sind vorhanden. Ein Starkstromanschluss besteht nicht. Die technischen Voraussetzungen sollten daher mit dem jeweiligen betrieblichen Bedarf abgestimmt werden.

In der Vergangenheit wurde die Fläche bereits von einer Akustikfirma, einem Zahntechnikbetrieb sowie einem IT-Unternehmen genutzt.

Die angebotene Gewerbeeinheit ist Teil eines Gebäudes mit insgesamt zehn Einheiten einschließlich dieser Gewerbeeinheit. Eine eigene Anlieferungsfläche steht zur Verfügung. Bei Bedarf können zudem Stellplätze angemietet werden. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort gut erreichbar.

Die Räumlichkeiten eignen sich insbesondere für IT-Dienstleister, Planungs- und Ingenieurbüros, Buchhaltungs- und Verwaltungsbüros sowie ähnliche Gewerbebetriebe ohne regelmäßigen Kundenverkehr vor Ort.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz – ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich!

Wer eine überschaubare Bürofläche mit zusätzlichem Stauraum sucht und dabei Wert auf ein besonderes Arbeitsumfeld legt, findet hier eine interessante Alternative zu klassischen Büroräumen.

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Flugplatzstraße 40 im Fürther Stadtteil Atzenhof, auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes. Der Standort gehört zum Golfpark Fürth, einem gewerblich geprägten Areal mit einer Mischung aus Unternehmen, Dienstleistungsbetrieben und angrenzenden Wohnbereichen.

Die Umgebung zeichnet sich durch die Verbindung von gewerblichen Nutzungen und großzügigen Grünflächen aus. Neben verschiedenen Unternehmen befinden sich im Golfpark auch eine Golfanlage und weitere Freizeitflächen. Die ehemalige Flugplatzanlage verleiht dem Standort einen eigenen Charakter und bietet ein Umfeld abseits der dicht bebauten Innenstadt.

Die Immobilie ist gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Über die nahe

gelegene Hafenstraße besteht eine Verbindung zur Südwesttangente, die eine wichtige Verkehrsachse im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen darstellt. Auch die Autobahnen A73, A3, A6 und A9 sind über das weiterführende Straßennetz erreichbar.

Für Mitarbeiter, die mit dem Pkw anreisen, besteht die Möglichkeit, bei Bedarf Stellplätze direkt am Objekt anzumieten. Eine eigene Anlieferungsfläche ist ebenfalls vorhanden.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort erreichbar. Die Bushaltestellen „Atzenhof Gustav-Weißkopf-Straße“ (ca. 15 Gehminuten) und „Atzenhof Otto-Lilienthal-Schule“ (ca. 20 Gehminuten) bieten über die Buslinien 171 und 175 Anschluss an das Fürther Stadtgebiet. Über die Linie 175 besteht zudem eine Verbindung zur U-Bahn-Station „Fürth Klinikum“ (U1), von der aus sowohl die Fürther Innenstadt als auch Nürnberg erreichbar sind.

Die Lage bietet damit eine Kombination aus gewerblichem Umfeld, Grünflächen und regionaler Verkehrsanbindung. Sie eignet sich insbesondere für Unternehmen und Selbstständige, die überwiegend bürogebundene Tätigkeiten ausüben und keinen regelmäßigen Kundenverkehr vor Ort benötigen.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de


ÖRTER
IMMOBILIEN

























