



## 90475 Nürnberg

# IMMO KUBE! Büro-Penthouse mit Terrasse im Gewerbegebiet Altdorf-Nord



**1.960 €**

Kaltmiete

**196 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**196 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	196 m <sup>2</sup>
Bürofläche	196 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	12

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.960 €
Warmmiete	2.214,8 €
Nebenkosten	254,8 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	siehe
Courtage-Hinweis	Die Provision ist
Kautions-text	2 Kaltmieten =



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.04.2025
gültig bis	09.04.2035
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	193,17
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Nichtwohngebä

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.06.2025

## Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Bürofläche: 196 <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: 6 Büros

Dachterrasse

DSL-Anschluss



## Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Das angebotene Büro-Penthouse befindet sich in einem Gewerbekomplex im 2. Stock und ist über eine Treppe erreichbar. Im oberen Stockwerk angekommen, betreten Sie das Penthouse in einen ca. 73 m<sup>2</sup> großen Büroraum, welcher individuell auf Ihre Bedürfnisse unterteilt werden kann. Das größte Büro in der Mitte des Raumes ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze. Zurzeit sind durch Trennwände verschiedene Einzelarbeitsplätze abgeteilt.

Im Bereich des großen Büros, befinden sich die Zugänge zu zwei separaten Damen und Herren WCs.

Die Dachterrasse ist entweder über den Eingangsbereich des Penthouse' oder über das Büro des Geschäftsführers zugänglich und bietet Platz für Pausen oder Besprechungen im Freien.

Direkt links vom Eingang führt ein kleiner Flur zu mehreren Bereichen. Hier befindet sich eine Küche mit Einbauküche, die optional vom Vormieter übernommen werden kann und ein Geschäftsführer-Büro mit bodentiefen Fenstern mit Zugang zur Dachterrasse. Der Flur führt zudem zu vier weiteren Durchgangsbüros, die variabel genutzt werden können. Am Ende der Durchgangsbüros befindet sich ein weiterer Aufenthaltsraum, der ebenfalls vielseitig genutzt werden kann.

Die flexible Raumaufteilung sowie die gute Anbindung an wichtige Infrastrukturen machen diese Büroräume zu einer idealen Option für Unternehmen, die Wert auf eine angenehme Arbeitsumgebung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- laufend modernisiert: Elektrik, Bäder, Böden, Decken, Wände

Highlight:

Absolutes Highlight dieser Gewerbeinheit ist der offene, helle Arbeitsbereich mit freundlicher Atmosphäre und modernem Flair.

Fazit:

Hier finden Sie eine moderne Büroeinheit im Penthouse-Stil mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

## Lage

Die angebotene Gewerbeinheit 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

