



## 90459 Nürnberg

Aktuell vermietete Büroeinheit in zentraler Lage von Nürnberg!



**265.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**108 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
In Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	108 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.06.2018
gültig bis	10.06.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96,10
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

### Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	9.840 €

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Teeküche	✓
Abstellraum	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
  
- 3. OG mit Aufzug
- 4 Zimmer
- Tageslichtbad
- Teeküche
- Abstellraum



## Beschreibung

Im 3. Obergeschoss dieses Mitte der 90er Jahre erbaute Wohn und Geschäftshauses befindet sich die gepflegte und aktuell solide vermietete Büroeinheit. Die zentrale Lage sowie die öffentlichen Verkehrsmittel unmittelbar vor der Haustüre bieten optimale Voraussetzungen. Durch den vorhandenen Personenaufzug gelangen Sie mühelos in die 3. Etage. Die großzügige Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen und bietet bei Bedarf potentiale für eine Umgestaltung ohne großen Aufwand.

Eines der beiden WCs/Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet. Des Weiteren verfügt die Büroeinheit über einen Vorraum/Empfang und 4 separate Räume sowie eine Teeküche für die Mitarbeiter.

Die Kaltmiete beträgt: € 820,--  
Nebenkosten: € 240,--

Fazit: Büroeinheit in zentraler Lage mit Potential zu verkaufen! Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Angebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

Die angebotene Büroeinheit befindet sich im zentralen und beliebten Stadtteil Galgenhof. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, mit der U-Bahn vor der Tür, bewegen Sie sich hier spielend leicht auch ohne eigenes Auto. Aber auch die Anbindung in alle Richtungen ist durch die zentrale Lage nahezu perfekt gegeben. Ob Einkaufsmöglichkeiten, die Nürnberger Innenstadt, Schulen, Ärzte oder der direkt gegenüber liegende Annapark.....hier haben Sie alles in der Nähe!



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.