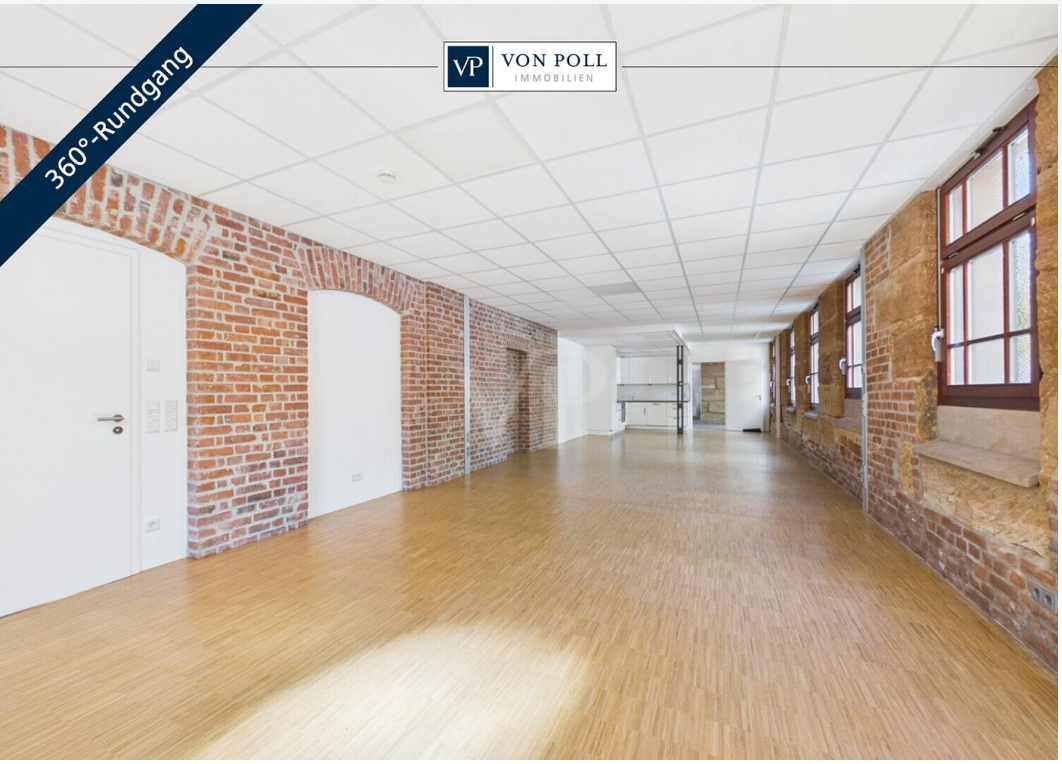
90763 Fürth

Historischer Sandstein, edles Parkett & Loft-Vibe: Dein Traum-Büro in der Fürther Südstadt



920 €
Kaltmiete

86 m²
Gesamtfläche

86 m²
Gesamtfläche

1
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
VON POLL IMMOBILIEN Shop Nürnberg
Tel.: 00492414991174899950

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	86 m²
Bürofläche	86 m²
Zimmer	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1902
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Zustand

Baujahr	1902
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaltmiete	920 €
Nebenkosten	100 €
Betriebskosten netto	100 €
Mietpreis / qm	10,7 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Mieterprovision
Kaution	2.760 €

Ausstattung

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Parkett	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 86 m² Gesamtfläche mit ca. 69 m² offenem Hauptraum
- Sichtbares Sandstein- und Backsteinmauerwerk als Designelement
- Hochwertiges Stäbchenparkett im gesamten Hauptbereich
- Markante schwarze Stahlstütze als Blickfang
- Einbauküche inklusive (60 €/Monat bereits in Kaltmiete enthalten)
- Gäste-WC direkt im vorderen Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche und WC im hinteren Bereich
- Umfassende Sanierung 2023 im denkmalgeschützten Gebäude von 1902
- Gasetagenheizung mit wandintegrierter Temperierung durch eine Wandbegleitheizung
- Moderne Alarmanlage und isolierverglaste Holzfenster
- Fahrradabstellplatz direkt am Objekt
- Ideal für Büros, Kanzleien, Agenturen oder Kosmetikstudios
- Gastronomische Nutzung ausgeschlossen

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Gewerbefläche im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Sandstein-Ensembles aus dem Jahr 1902 bietet den perfekten Rahmen für ein inspirierendes Arbeitsumfeld mit einzigartigem Charakter. Nach der umfassenden Sanierung 2023 verbindet dieses Objekt den rauen, stilvollen Charme eines urbanen Lofts mit erstklassiger, zeitgemäßer Ausstattung. Auf ca. 86 m² entfaltet sich ein eindrucksvoller, langgestreckter Hauptraum von ca. 69 m², der durch seine freigelegten Sandstein- und Backsteinwände, die charakteristischen Ziegel-Rundbögen und den edlen Stäbchenparkettboden sofort begeistert. Ein markantes Architektur-Highlight bildet die freistehende, schwarze Stahlstütze, die dem Raum eine moderne Struktur verleiht, während die isolierverglasten Holzfenster für ein angenehmes Tageslicht sorgen.

Der offene Grundriss bietet maximale Flexibilität für verschiedene Nutzungskonzepte, ob als modernes Büro für Agenturen und Kanzleien oder für ein hochwertiges Kosmetikstudio. Im vorderen, mit großformatigen grauen Fliesen gestalteten Eingangsbereich befindet sich ein praktisches Gäste-WC. Im Hauptraum befindet sich eine offene, voll ausgestattete, weiße Einbauküche mit dunkler Arbeitsplatte über; der monatliche Nutzungsanteil von 60,00 Euro ist hierbei bereits komplett in der Kaltmiete enthalten. Im hinteren Teil der Fläche liegt zudem das separat angeordnete, modern geflieste Badezimmer mit Dusche und WC.

Auch technisch überzeugt das Objekt auf ganzer Linie: Eine effiziente Gasetagenheizung wird durch eine speziell auf das Sandsteingebäude abgestimmte, in die Wand integrierte Temperierung ergänzt. Eine moderne Alarmanlage sorgt für die nötige Sicherheit und ein Fahrradabstellplatz direkt am Objekt steht ebenfalls zur Verfügung. Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich. Diese Einheit bietet die ideale Kulisse für ein stilles Gewerbe, das Kunden und Mitarbeitern ein erstklassiges Ambiente mit besonderer Note bieten möchte (eine gastronomische Nutzung ist ausgeschlossen).

Lage

Die Fürther Südstadt gehört zu den gefragtesten und dynamischsten Gewerbelagen der Kleeblattstadt und bietet optimale Bedingungen für moderne Unternehmen, Dienstleister und Praxisformen. Der Stadtteil überzeugt durch seine extrem zentrale Lage im Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie die unmittelbare Nähe zur Fürther Innenstadt und zum Hauptbahnhof – ein unschlagbarer Vorteil für die Erreichbarkeit Ihrer Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

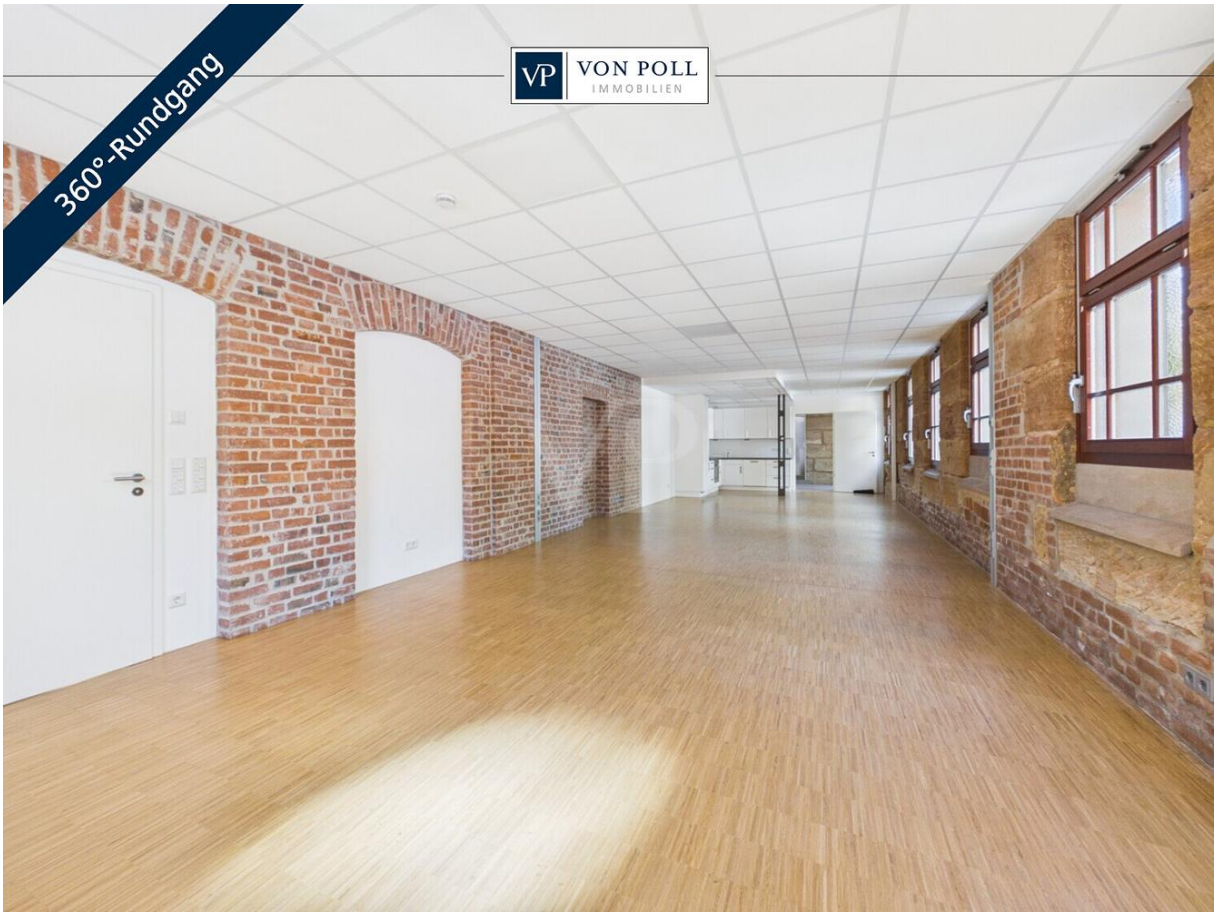
Das direkte Umfeld bietet eine hervorragende Nahversorgung und hohe Lebensqualität im Arbeitsalltag: Zahlreiche Restaurants, gemütliche Cafés, Bäckereien und Supermärkte befinden sich in direkter, fußläufiger Umgebung und bieten Ihren Beschäftigten ideale Optionen für die Mittagspause oder Erledigungen zwischendurch.

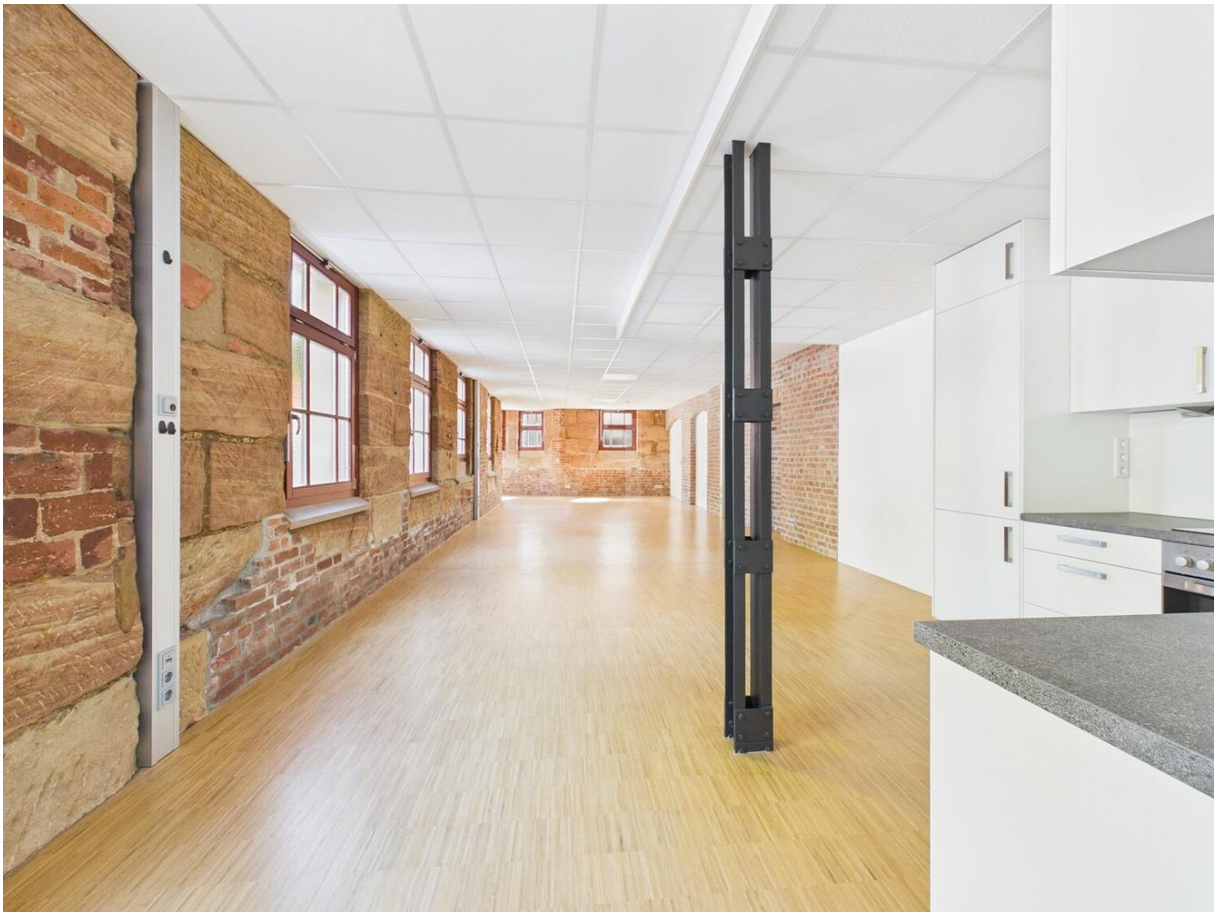
Auch in puncto Erreichbarkeit lässt der Standort keine Wünsche offen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof haben Sie und Ihre Kunden direkten Zugang zur U-Bahn-Linie U1, zur S-Bahn, zu Regionalzügen sowie zu zahlreichen Buslinien im Großraum. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal, da die Südwesttangente und der Frankenschnellweg (A73) in wenigen Fahrminuten erreichbar sind und somit eine schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz garantieren. Die Fürther Südstadt vereint damit eine repräsentative City-Nähe mit herausragender Infrastruktur für Ihren Unternehmenserfolg.

Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

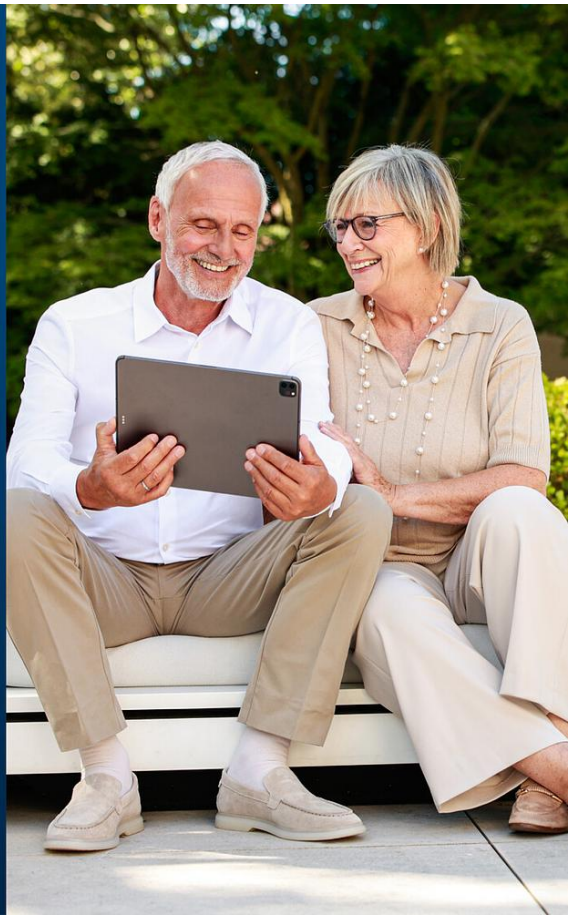
T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg