



90431 Nürnberg

Gewerbebestand + Baugenehmigung Wohnen



59 m²
Wohnfläche

2663 m²
Grundstücksfläche

S-IMMOWERK
IHR GEWERBEMAKLER

Ihr Ansprechpartner

S-Immowerk GmbH & Co. KG
Vertriebs-Team
Tel.: +49 911 47772530
info@s-immowerk.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m ²
Lagerfläche	669 m ²
Bürofläche	424 m ²
Büroteilfläche	424 m ²
Grundstücksfläche	2.663 m ²
sonstige Fläche	86 m ²
vermietbare Fläche	1,24 Tausend

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1980
Stromwert	2,2
Wärmewert	42,2



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓



Beschreibung

Das ursprünglich für einen Nutzer erbaute Objekt aus dem Jahr 1980 ist derzeit mit unbefristeten Mietverträgen an mehrere Nutzer vermietet. Die beiden ebenerdigen Produktions- und Lagerflächen sind jeweils über eine Rampe mit Rolltor erschlossen. Eine weitere Lagerfläche befindet sich im Untergeschoss.

Die großzügigen Büroflächen sind über ein repräsentatives Treppenhaus zugänglich. Die im Objekt befindliche Wohnung ist zu gewerblichen Wohnzwecken vermietet.

Eine Baugenehmigung für 41 Wohnungen nebst Stellplätzen und einem Wohnungsmix mit 2, 3 und 4-Zimmer-Wohnungen wird mitverkauft. Die genehmigte Wohnfläche beläuft sich auf 2.405 m².

Lage

Das Areal befindet sich im Mischgebiet im Stadtteil Höfen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt ein Wohngebiet an. Das Gewerbegebiet Sigmundstraße ist geprägt von einer Mischung aus Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben sowie unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen. Mehrere Standorte der DATEV eG befinden sich in Laufnähe des Objekts.

Innerhalb von nur 5 Minuten erreichen Sie sowohl die Südwesttangente als auch die Fürther Straße, die direkt in die Innenstädte von Fürth und Nürnberg führen. Zusätzlich befindet sich die Bushaltestelle Oststraße nur 300 m entfernt, von der aus Sie bequem zur U-Bahn-Haltestelle Stadtgrenze gelangen. Die U-Bahnlinie U1 verkehrt alle 5 Minuten und bietet eine schnelle Anbindung über den Plärrer und den Hauptbahnhof nach Nürnberg Langwasser sowie zum nur zwei Fahrminuten entfernten Fürther Hauptbahnhof, von dem aus Sie Anschlusszüge nach Erlangen, Bamberg und Würzburg erreichen.

Des Weiteren sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar.







