

# EXPOSÉ

90765 Fürth | Gründlacher Straße 260/262



**Objekt-Typ** Vertriebs- und Logistikfläche

**Baujahr** 1973/1987

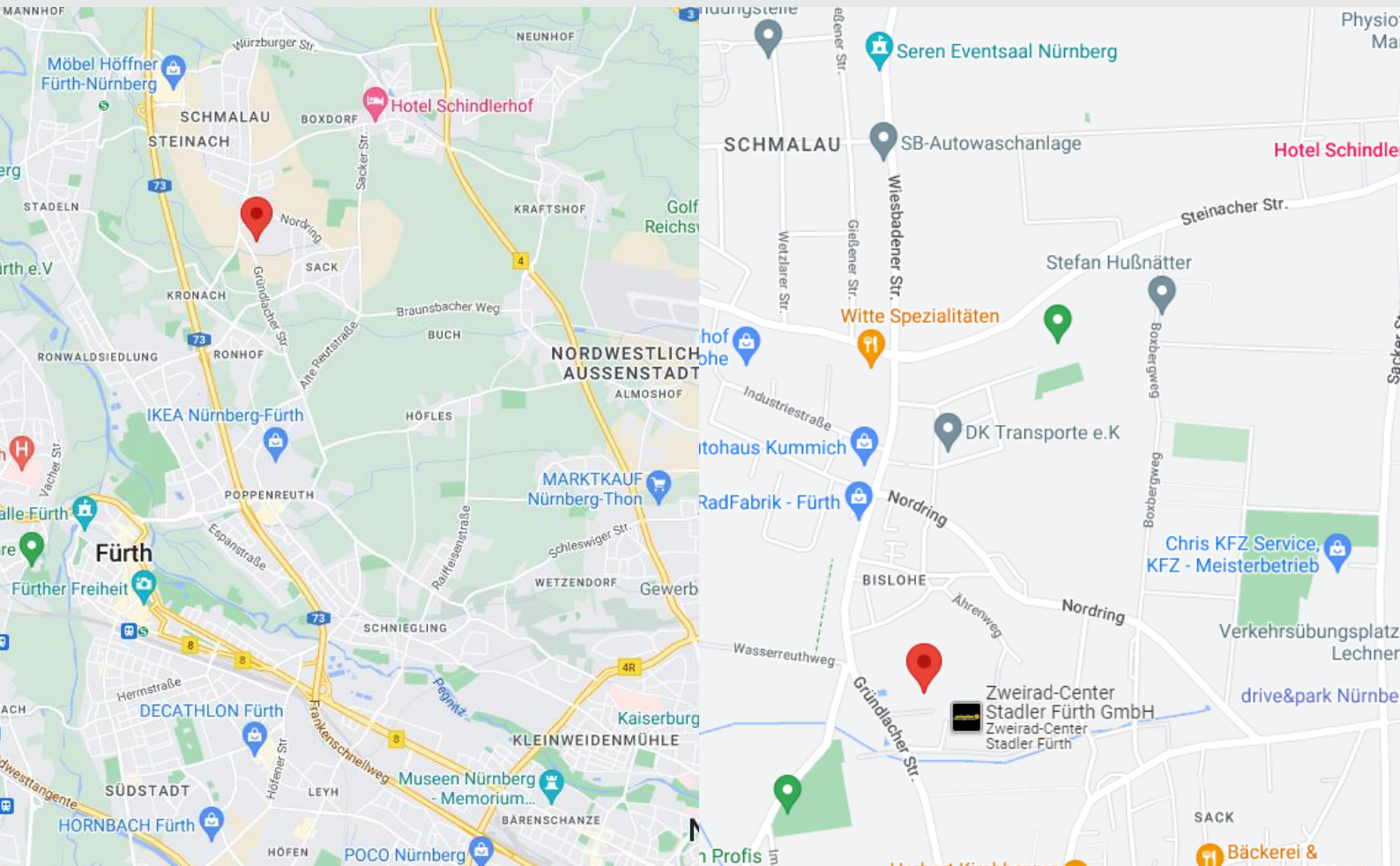
**Etagen** EG + 1

**Stellplätze** 90 Stellplätze



**PEGASUS**  
CAPITAL PARTNERS

# MAKROLAGE



- Fürth ist mit rd. 130.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Frankens und die sechstgrößte in Bayern.
- Zusammen mit Nürnberg und Erlangen gelegen bilden die drei Städte die Metropolregion Nürnberg, einen der wirtschafts-stärksten Räume Deutschlands.
- Bei der Energiegewinnung setzt Fürth zunehmend auf Solarenergie und ist Sitz des gemeinnützigen Solarinformations- und Demonstrationszentrums Solid
- Fürth ist seit 2004 auch eine Universitätsstadt.
- Neben Forschung und Bildung markiert Fürth einen klassischen Industriestandort mit Schwerpunkt in der Spielwarenindustrie.
- Die Region besitzt Bayerns umschlagsstärksten Binnenhafen, einen internationalen Flughafen, diverse Möglichkeiten des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs und hervorragende Anbindung an diverse Autobahnen.



# MIKROLAGE



Das Objekt befindet sich in einem florierenden Gewerbegebiet.



Angrenzend des Objekts befinden sich namhafte Gewerbetriber. Das Objekt liegt im Stadtbezirk Sack.



Verkehrstechnische Erreichbarkeit über die A 73 Kreuz Erlangen mit A3 und A73 (letzte ist nur 2 Fahrminuten entfernt).



Der Flughafen Nürnberg ist nur eine Viertelstunde Fahrt entfernt.



Der Hauptbahnhof Fürth ist in 15, der Hauptbahnhof Nürnberg in 20 Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle „Sack Nord“ ist in wenigen Gehminuten erreichbar.



Das Objekt verfügt über 90 Außenstellplätze.



# OBJEKTDATEN



## OBJEKTAUSSTATTUNG

Repräsentativer Haupteingang mit werbewirksamer vorgesetzter Glasfront.

Diverse Zugänge und Anlieferungsmöglichkeiten via LKW – LKW-Rampen vorhanden.

In dem Gebäude befindet sich ein Lastenaufzug.

Auf den Außenflächen befinden sich 90 hauseigene Stellplätze.

Die Rampe am Haupteingang ermöglicht barrierefreien Zugang zum Objekt.

Das Gebäude verfügt über einen Glasfaseranschluss.

## BAUBESCHREIBUNG

Das Objekt ist in Stahlbeton-Skelettbauweise mit massiven Flachdeckenkonstruktionen erstellt.

Die Liegenschaft mit Büro-, Hallen und Serviceflächen bietet exzellente Aufteilungsmöglichkeiten für fast jede Art von gewerblicher Nutzung.

Die Energieversorgung des Objekts erfolgt mittels Erdgas.



# KEYFACTS



**Lage** Gründlacher Straße 260/262  
**90765 Fürth**

**Baujahr** 1973/1987  
**Baujahr Klimaanlage** 2005  
**Baujahr Beheizung** 2020

**Mietbeginn** nach Vereinbarung

**Hallenfläche** ca. 5.641,10 m<sup>2</sup>  
**Büro u. Sozialfläche** ca. 2.143,30 m<sup>2</sup>  
**Ausstellungs- u. Servicefläche** ca. 759,00 m<sup>2</sup>

**Miete**  
**Büroflächen** 10,50 €/m<sup>2</sup> Monat netto  
**Lagerflächen** 6,50 €/m<sup>2</sup> Monat netto  
**Serviceflächen** 4,50 €/m<sup>2</sup> Monat netto  
**Stellplatz** 35,00 €/Stpl. Monat netto  
zzgl. gesetzlich gültiger USt

**NBK-Vorausz.** 2,00 €/m<sup>2</sup>/Monat netto  
zzgl. gesetzlich gültiger USt

■ Flexibel gestaltbare Fläche mit vielen Ausbau- und Umbaumöglichkeiten

■ Sehr gute Anlieferungsmöglichkeiten (3 Anfahrtstore)

■ Starkstromanschluss vorhanden

■ Büroräume mit Klimatisierung

■ Halle mit Lüftungsanlage

■ 2020 erneuerte Gasheizung

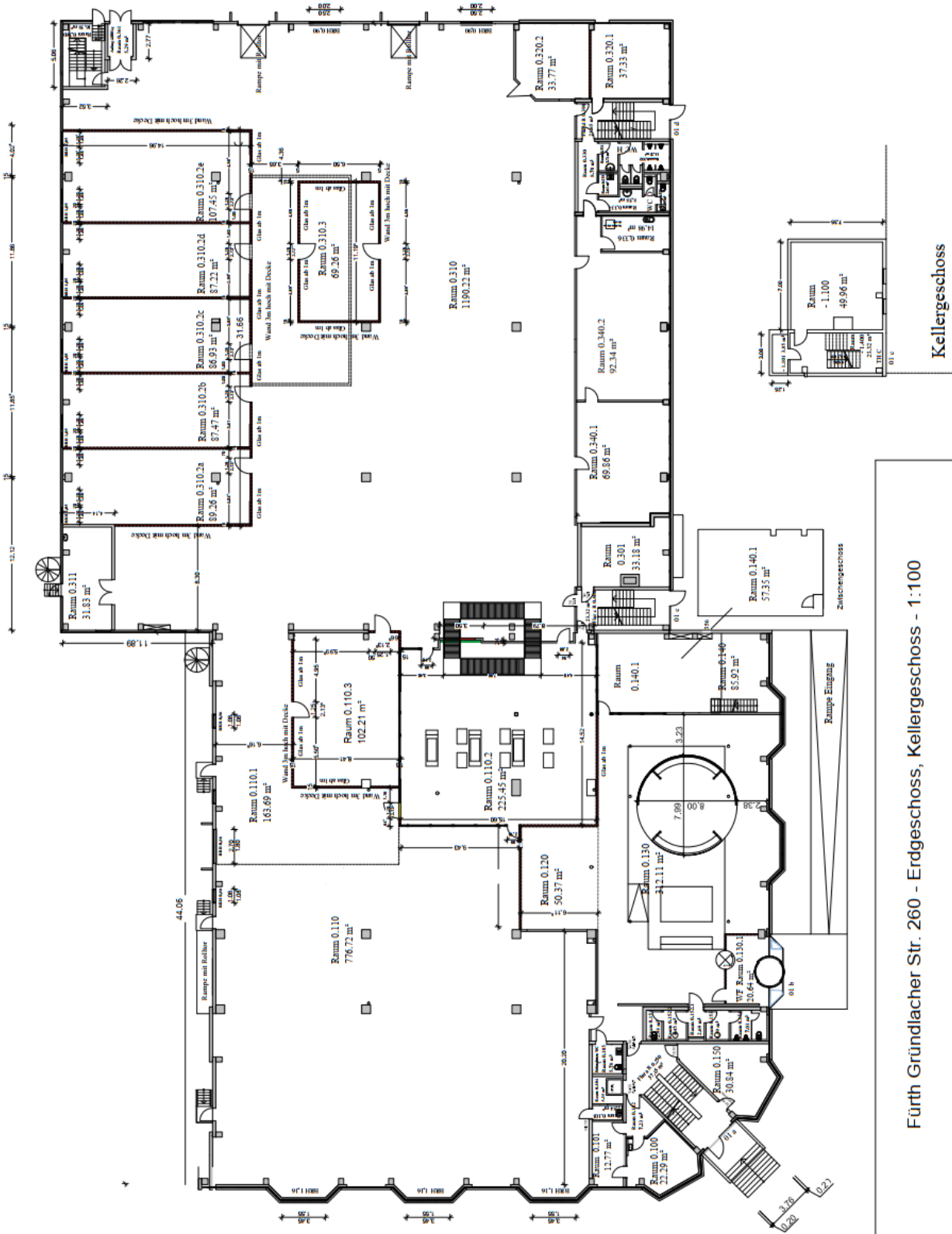
■ Angrenzende Grünfläche mit Weiher

■ Deckenhöhe Halle (EG):  
5,30 m / 4,30 m Unterzug

■ Mietpreis abhängig von Sonderwünschen des Mieters



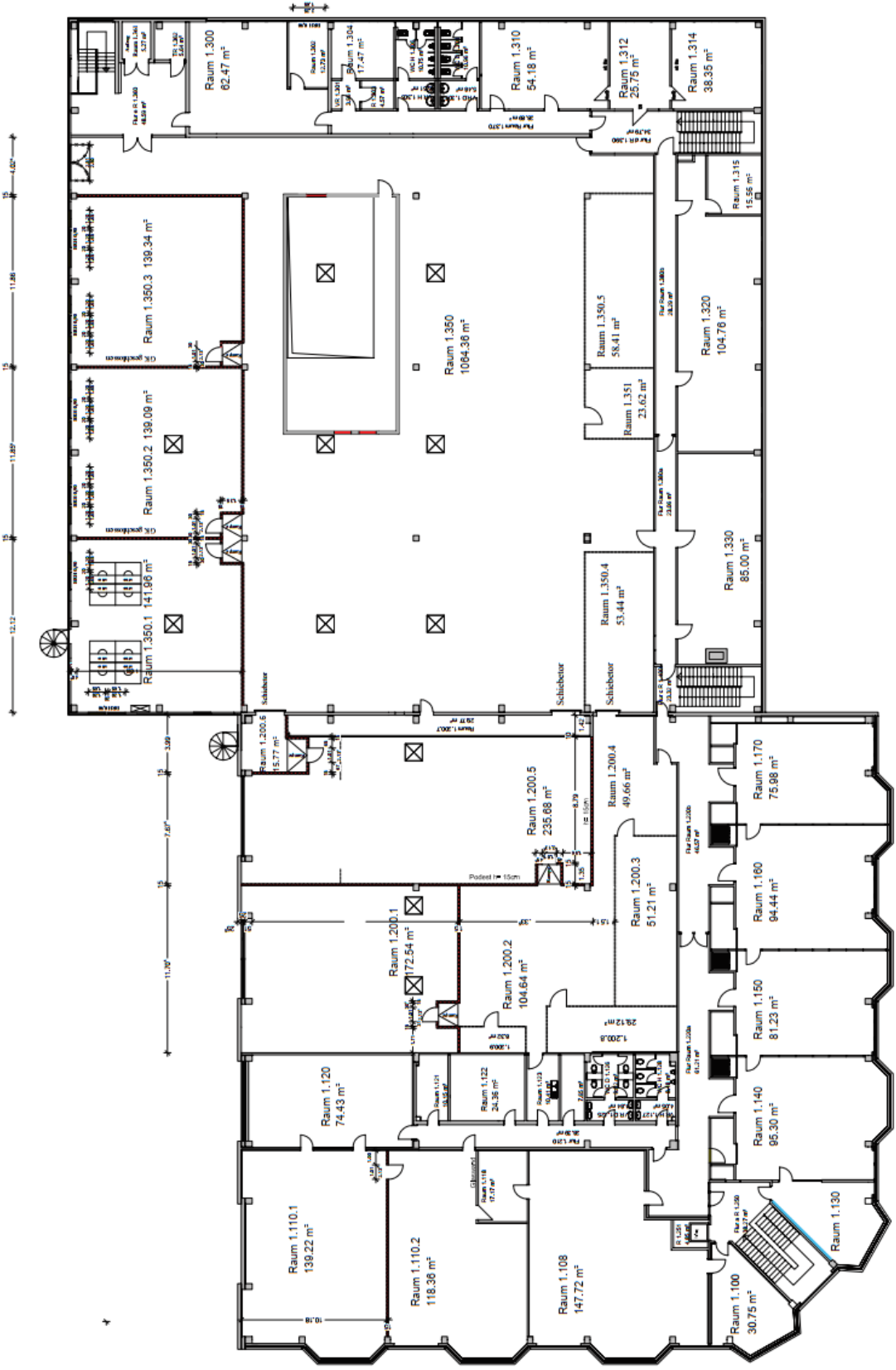
# PLAN MIETFLÄCHE EG



Fürth Gründlacher Str. 260 - Erdgeschoss, Kellergeschoss - 1:100



# PLAN MIETFLÄCHE 1. OG



# ENERGIEAUSWEIS

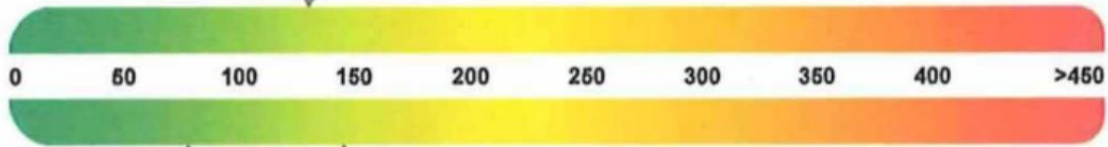
## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen 32,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

130,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungswert GEG  
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 130,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 145,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach § 21 GEG
- Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Erdgas E	83,1					83,1
Strom (Hilfsenergie)	0,3		16,4	3,9	0,1	20,6
Strom-Mix					1,1	1,1

### Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

■ Energieausweistyp:

Energiebedarfssausweis

■ Baujahr Gebäude:

1973 – Sanierung 2020

■ Endenergiebedarf Wärme:

84,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

■ Endenergiebedarf Strom:

20,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)





# KONTAKT



## **Constantin von der Leyen**

Telefon: +49 9131 6237-773

Mobil: +49 152 02426677

E-Mail: [constantin.vonderleyen@pegasus-cp.de](mailto:constantin.vonderleyen@pegasus-cp.de)

## **Pegasus Capital Partners GmbH**

Nägelsbachstraße 33

91052 Erlangen

Für die Richtigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.



[www.pegasus-cp.de](http://www.pegasus-cp.de)

