

EXPOSÉ

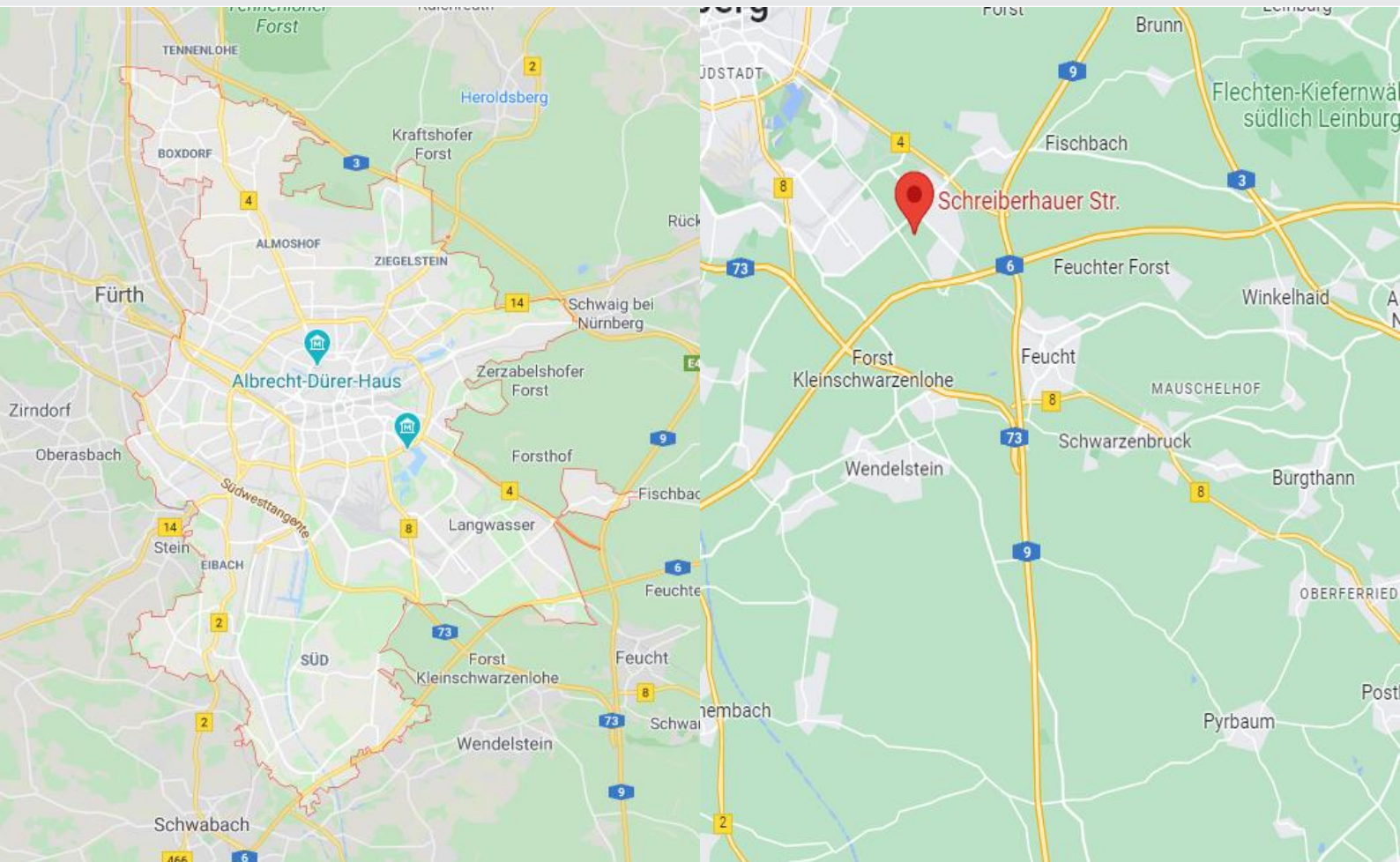
90475 NÜRNBERG | SCHREIBERHAUER STR. 3



PROVISIONSFREI!

- Objekt-Typ** Attraktives Bürogebäude in Nürnberg-Moorenbrunn
- Baujahr** 2004
- Etagen** 2 Obergeschoss + 3 Obergeschoss
- Stellplätze** 25 freie Stellplätze

MAKROLAGE



- Nürnberg ist mit rd. 536.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Bayerns. In der Metropolregion leben ca. 3,5 Mio. Einwohner
- Durch den Hauptbahnhof Nürnberg verfügt die Stadt über eine gute Anbindung an den Personennahverkehr
- Nürnberg liegt im Schnittpunkt wichtiger Bundesautobahnen (A3, A6, A9)
- Namhafte Firmen wie Adidas, DATEV, Diehl, Fraunhofer, Siemens, Schäffler, Puma u.v.m. haben sich in der Metropolregion angesiedelt
- Die Durchschnittsmiete am Nürnberger Büromarkt lag Ende 2022 bei 12,10 €/m²
- Im Neubausegment liegt die Spitzenmiete zwischen 16,00 €/m² bis zu 17,50 €/m²
- In den vergangenen Jahren fand eine kontinuierliche Reduzierung von Büroflächenleerständen statt
- Aktuell sind trotz steigender Leerstandsquote nur wenige kleinere Büroflächen in Nürnberg verfügbar



MIKROLAGE



Das Gebäude liegt in guter Sichtbarkeit direkt an der Kreuzung Gleiwitzer-Straße / Schreiberhauer Straße.



Das Langwasser Franken-Center befindet sich mit 2,4 km Entfernung in unmittelbarer Nähe und bietet Nahversorgung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten.



Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A6 (Heilbronn-Prag), über welche die Autobahnen A9 (München-Berlin), A73 (München-Bamberg) und A3 (Regensburg-Frankfurt) erreichbar sind.



Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 20 – 25 Autominuten entfernt. Der Nürnberger Hafen/Zoll ca. 5 - 10 Autominuten.



Der Standort zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die Bushaltestelle ist in ca. 3 Min. zu Fuß erreichbar und die nächste U-Bahn Station liegt lediglich 3 Busstationen entfernt.



Parkplätze befinden sich in ausreichender Anzahl direkt am Objekt.



OBJEKTDATEN



OBJEKTAUSSTATTUNG

- Helle und lichtdurchflutete Büroflächen mit außenliegendem, elektrisch bedienbarem Sonnenschutz (Alu-Lamellen)
- Beheizung erfolgt über eine Erdgas-Zentralheizung
- Heizkörper verfügen über Thermostatventile
- Bodentanks vorhanden
- Abgehängte Decken mit integrierter, blendfreier Beleuchtung
- Teilweise klimatisiert

BAUBESCHREIBUNG

- Zeitlose und ansprechende Architektur
- Bürokomplex besteht aus einer wärmeisolierten, verputzten Lochfassade sowie Flachdach mit Wärmedämmung gemäß EnEV
- Repräsentativer und moderner Haupteingang mit Granit-Bodenbelag und einem behindertenfreundlichen Personenaufzug
- Vielfältige Mietbereichskombinationen sind möglich



KEYFACTS

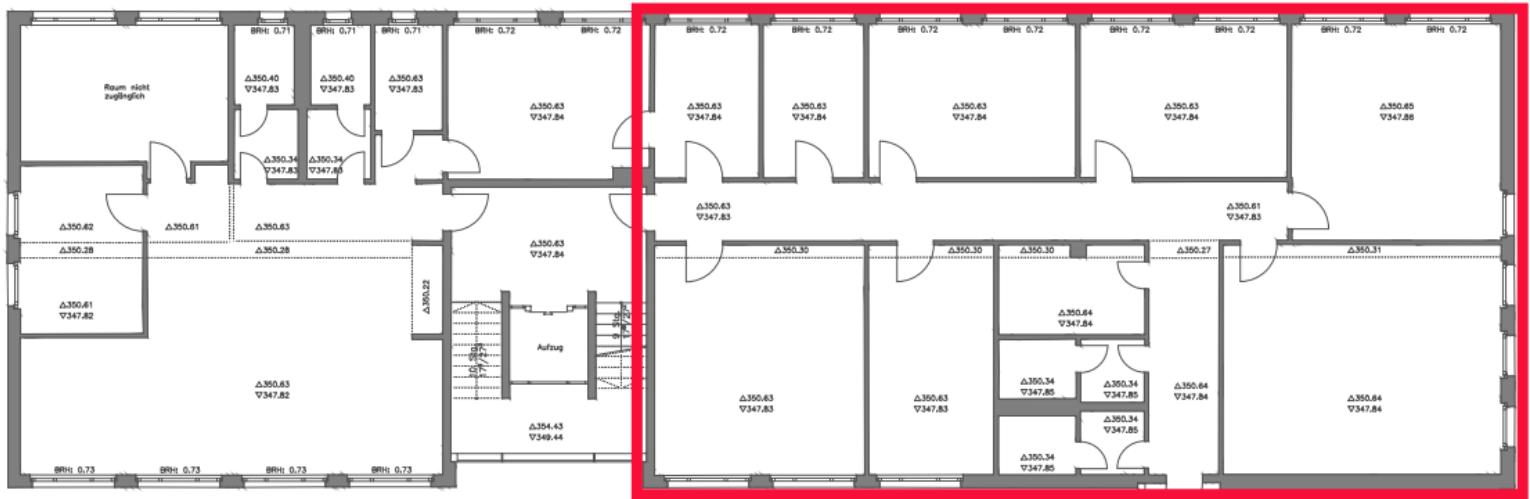


| | | |
|------------------------------|--|---|
| Lage | Schreiberhauer Str. 3 90475 Nürnberg | ■ Die Büroeinheiten sind flexibel gestaltbar, so dass sowohl Einzelbüros als auch Großraumlösungen möglich sind |
| Baujahr | 2004 | ■ Die Mietflächen im 3. OG können bei Bedarf zusammengelegt werden |
| Bezug | Nach Vereinbarung | ■ Barrierefreier Zugang zur Mieteinheit |
| Flächengröße | OG 2 Einheit B - 252,21 m ² OG 3 Einheit B - 276,83 m ² OG 3 Einheit A - 126,21 m ² | ■ Deckenintegrierte Beleuchtung |
| Miete Büro | 11,00 €/m ² netto | ■ Glasfaseranschluss im Haus vorhanden |
| Miete Außenstellplatz | 30,00 €/St netto | ■ Getrennte WC-Anlagen je Mieteinheit |
| NK-Vorauszahlung | 2,30 €/m ² netto | ■ Teilweise klimatisierte Büroräume |
| VWK-Pauschale | 3,5 % der mtl. Nettomiete | ■ Mietpreis abhängig von Sonderwünschen Mieter |
| Stellplätze | 25 Außenstellplätze | |
| Laufzeit Vertrag | 5 Jahre + 1 x 5 Jahre Option | |



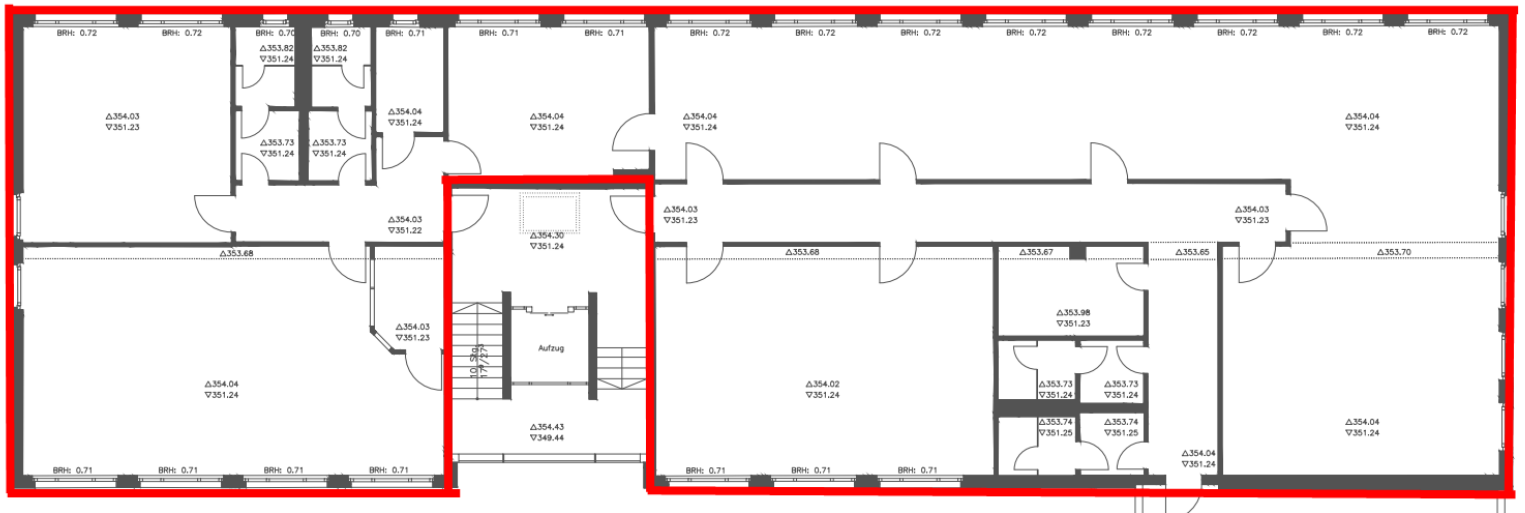
GESCHOSSPLAN 2. OG

Mieteinheit B – 252,21 m²



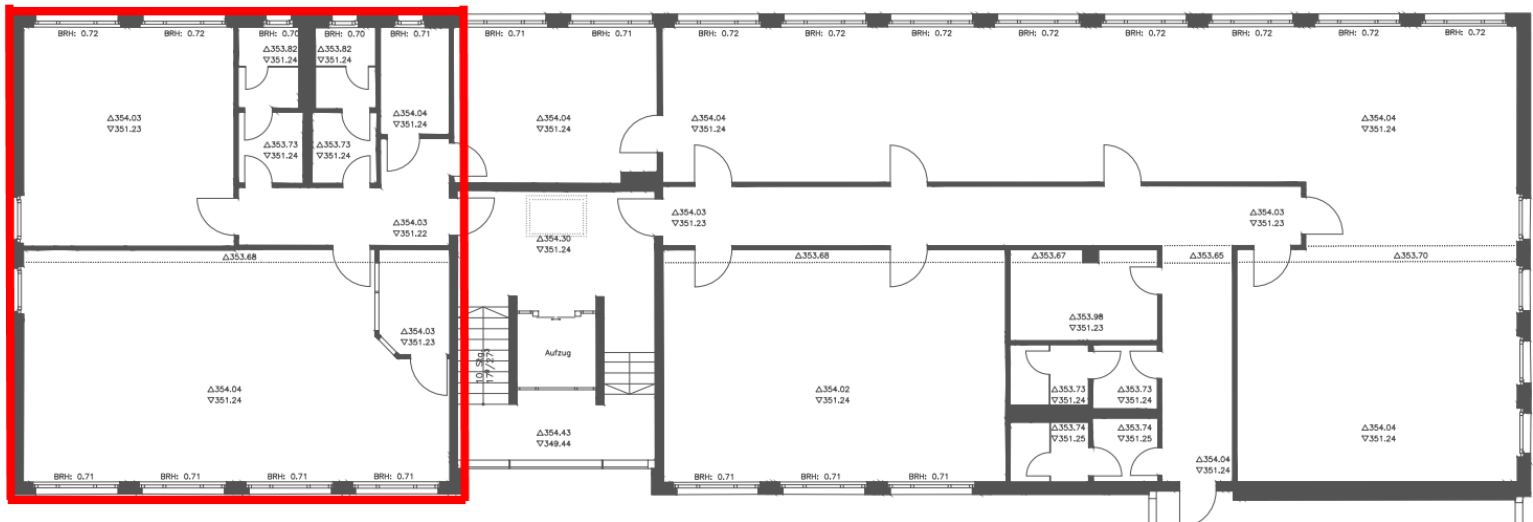
GESCHOSSPLAN 3. OG

Mieteinheit A (126,21 m²) + Mieteinheit B (276,83 m²) = 403,04 m²



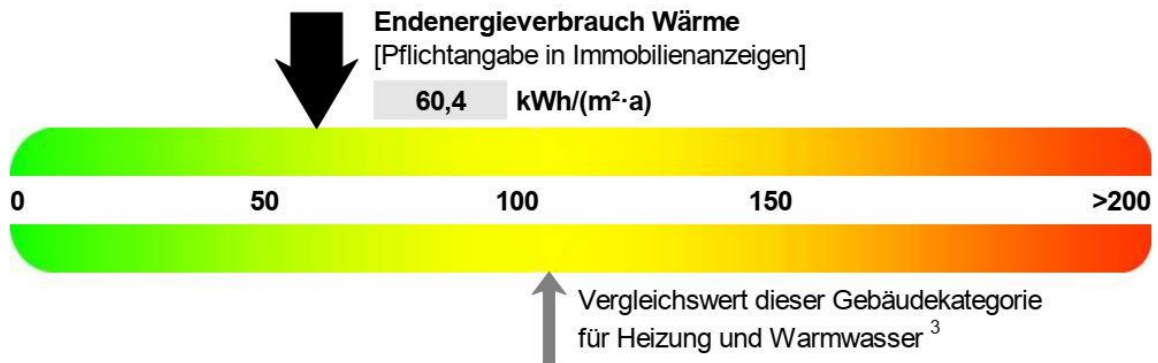
MÖGLICHE FLÄCHENTEILUNG 3. OG

Mietinheit A – 126,21 m²

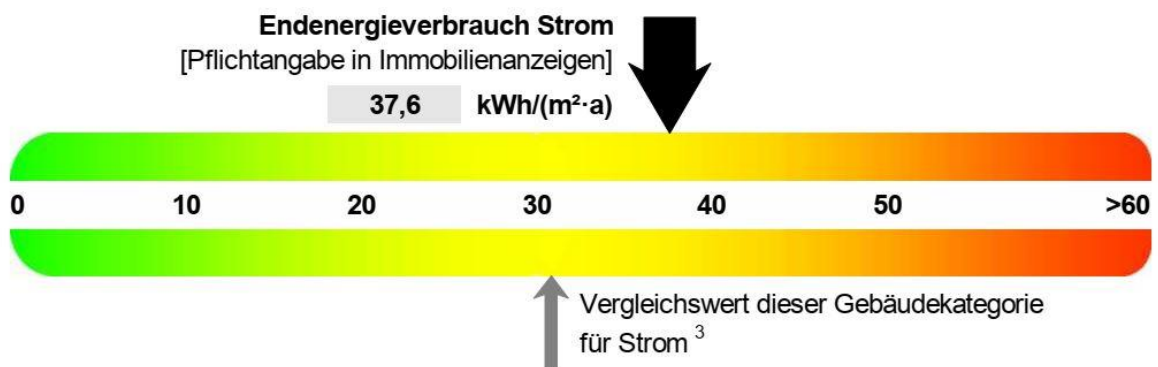


ENERGIEAUSWEIS

Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



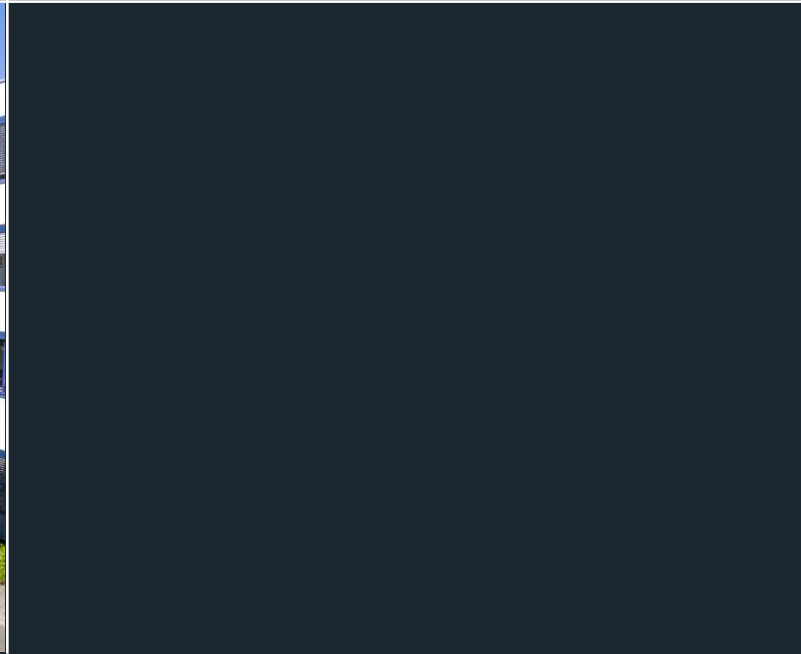
Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

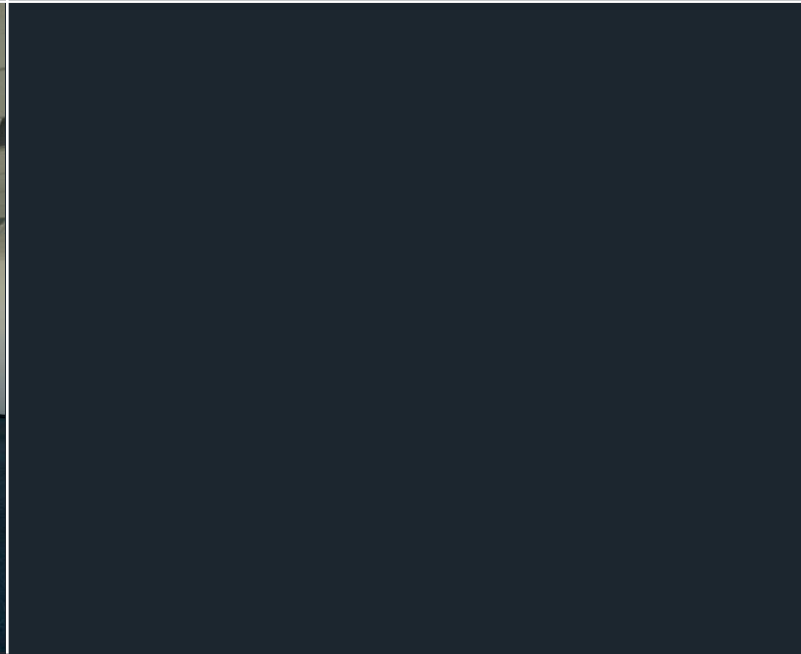
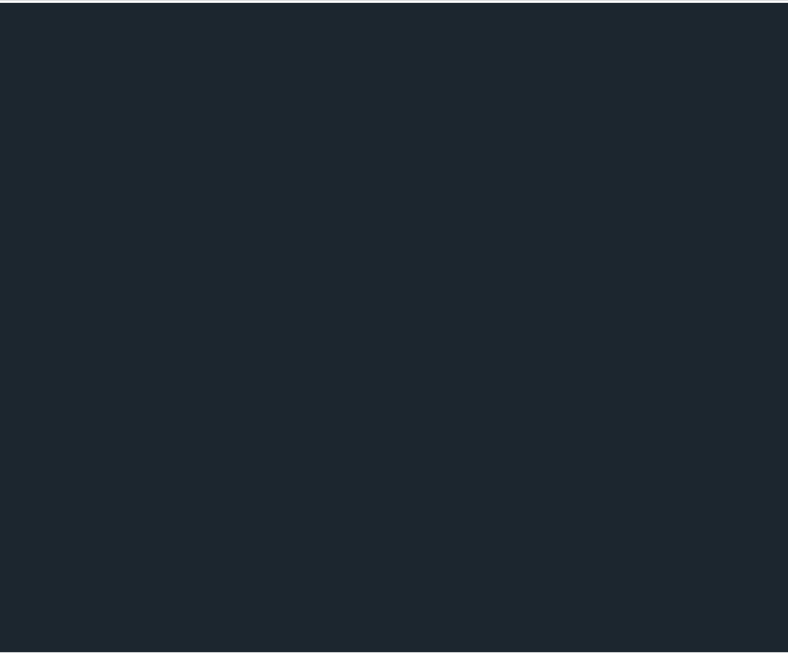
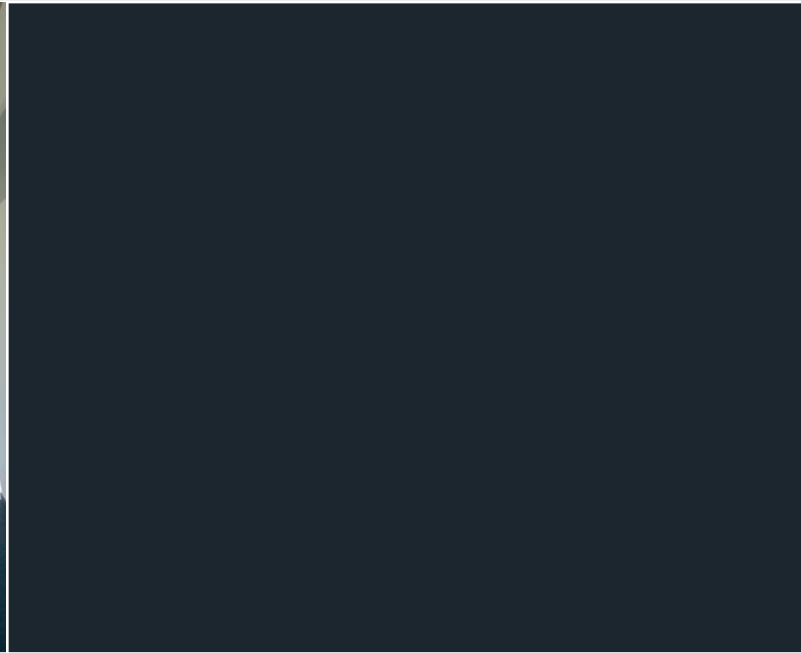
| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| ■ Energieausweistyp: | Energieverbrauchsausweis |
| ■ Baujahr Gebäude | 2004 |
| ■ Endenergieverbrauch Wärme | 60,4 kWh/(m ² ·a) |
| ■ Endenergieverbrauch Strom | 37,6 kWh/(m ² ·a) |
| ■ Primärenergieverbrauch des Gebäudes | 134,1 kWh/(m ² ·a) |



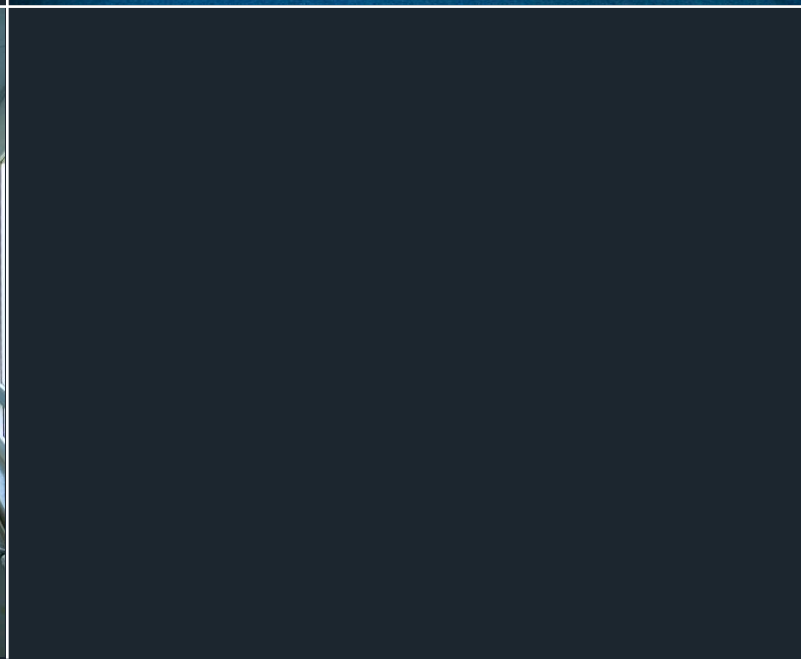
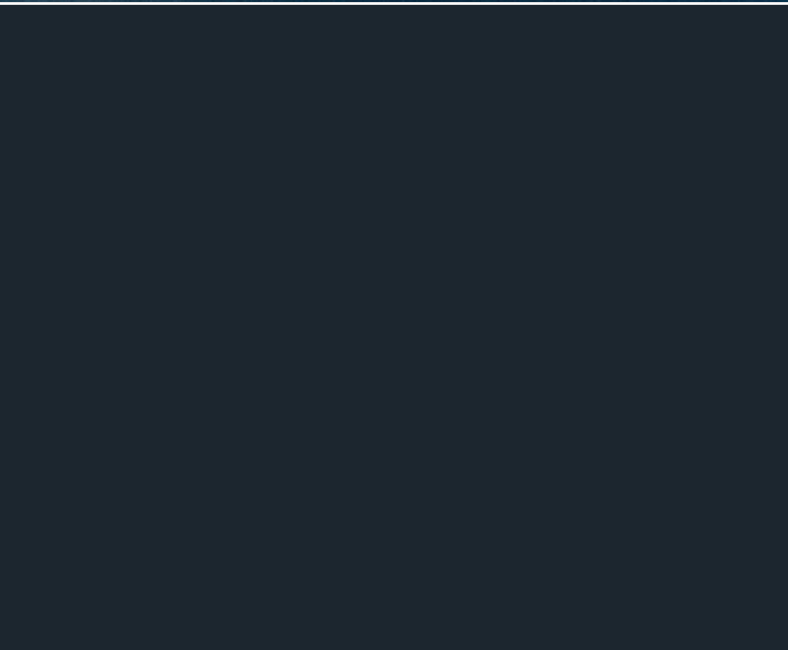
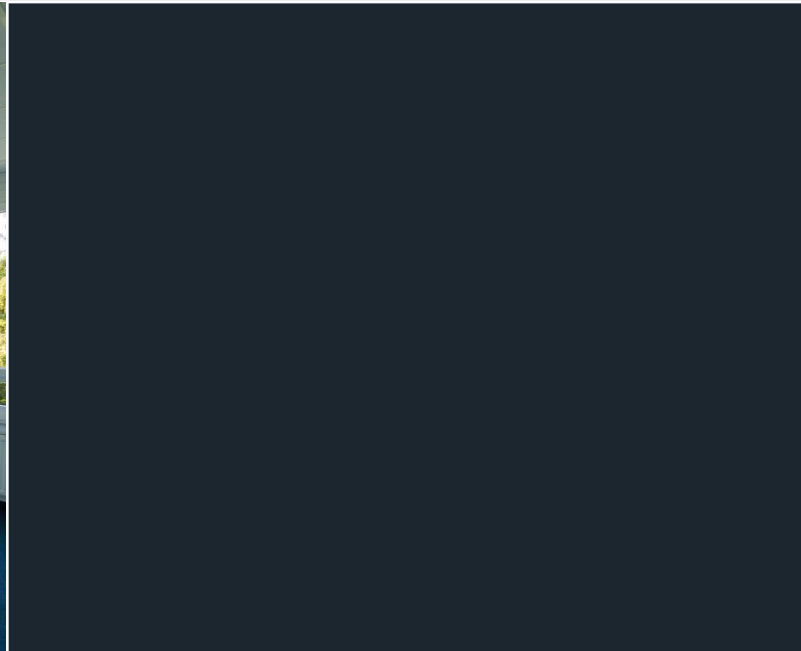
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT



Telefon: +49 (0) 9131 6237 0

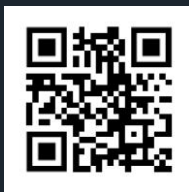
E-Mail: vermietung@pegasus-cp.de

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

