

EXPOSÉ

90471 NÜRNBERG | LINA-AMMON-STRASSE 19



Objekt-Typ

attraktive Bürofläche im EUROCOM-BUSINESSPARK

Baujahr

1997 / 2017 Refurbishment

Verfügbare Flächen

2. Obergeschoss mit ca. 653,09 m²

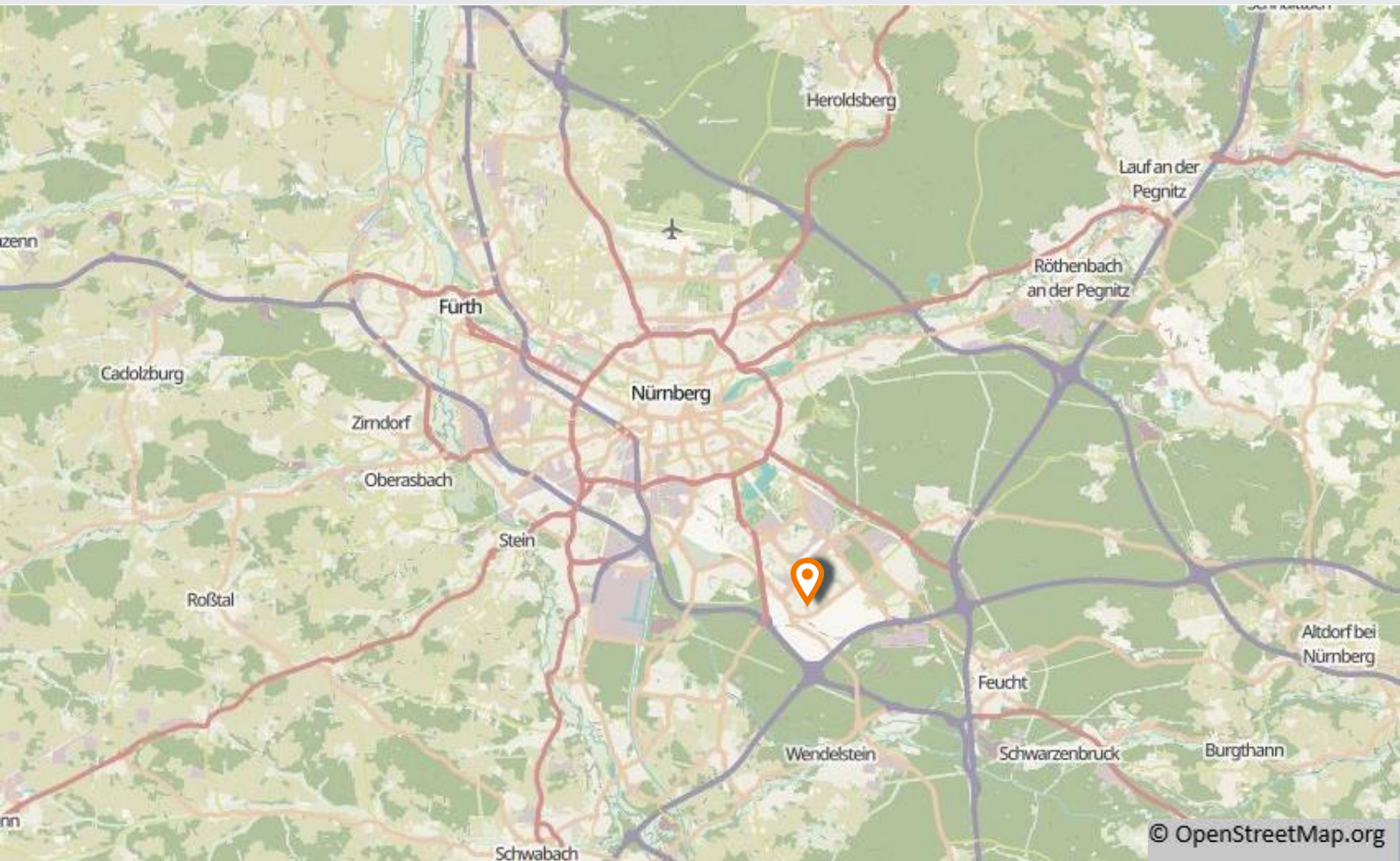
Verfügbare Stellplätze

11 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage und in der Centralgarage EUROCOM



PEGASUS
CAPITAL PARTNERS

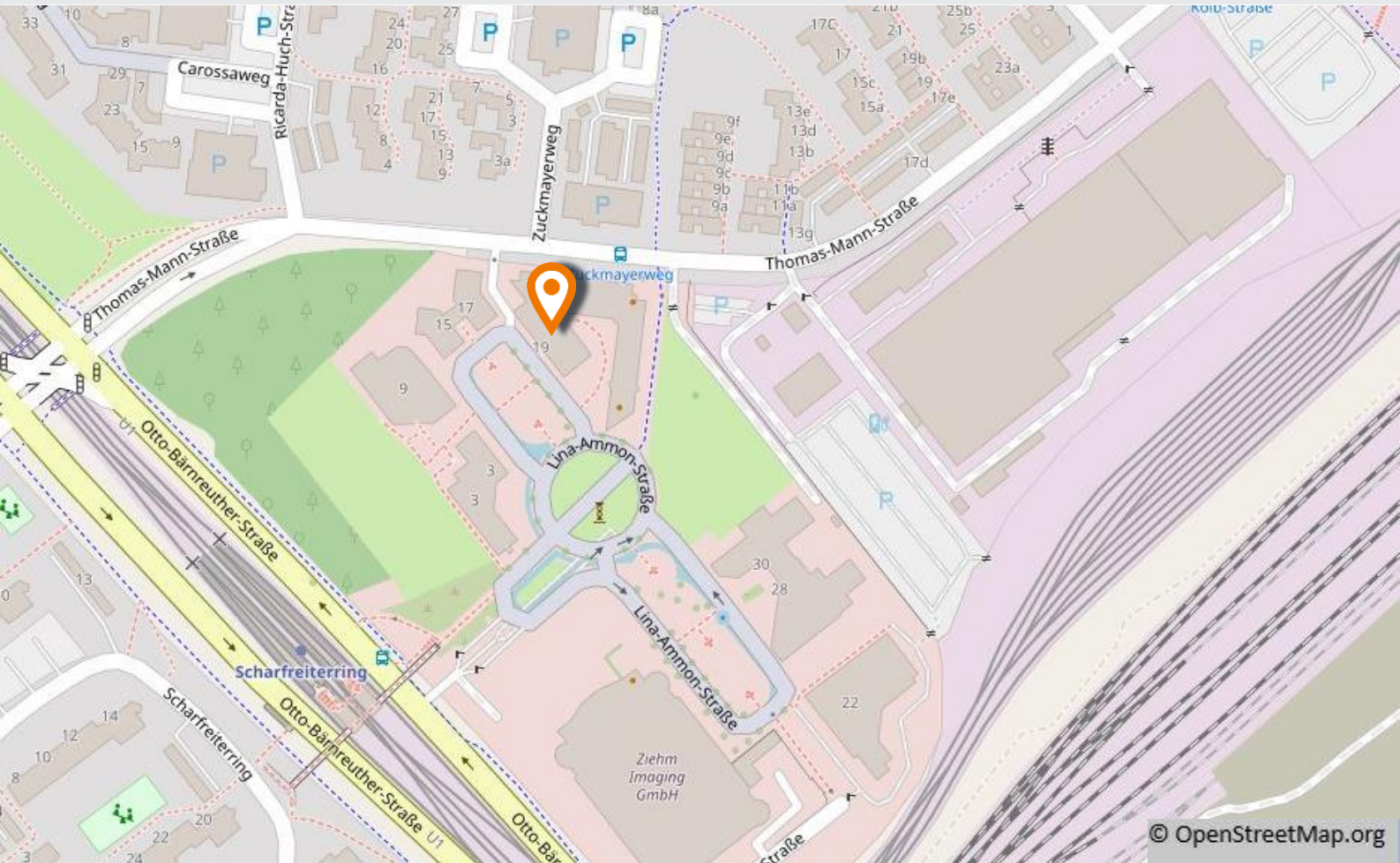
MAKROLAGE



- Nürnberg ist mit rd. 544.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt Bayerns. In der Metropolregion leben ca. 3,5 Mio. Einwohner
- Nürnbergs BIP von 32,3 Mrd. Euro liegt an 9. Stelle der 20 größten deutschen Städte
- Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Nürnberg bei 467 %
- Rd. 25.000 Unternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg. Namhafte Firmen wie Adidas, DATEV, Diehl, Fraunhofer, Siemens, Leoni, Schäffler, Puma uvm. haben sich in der Metropolregion angesiedelt.



MIKROLAGE



Zentrale Lage innerhalb des Businessparks „EUROCOM“ in großzügig angelegter Parkanlage.



Innerhalb des EUROCOM-PARKS befinden sich namhafte Büromieter. Die Abwicklung des gesamten PKW-Verkehrs erfolgt unterirdisch.



BAB-Anschlussstelle zur Autobahn A9 (München-Berlin) und die A6 (Heilbronn-Prag) in ca. 8 Fahrminuten erreichbar.



Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 25 Fahrminuten entfernt.



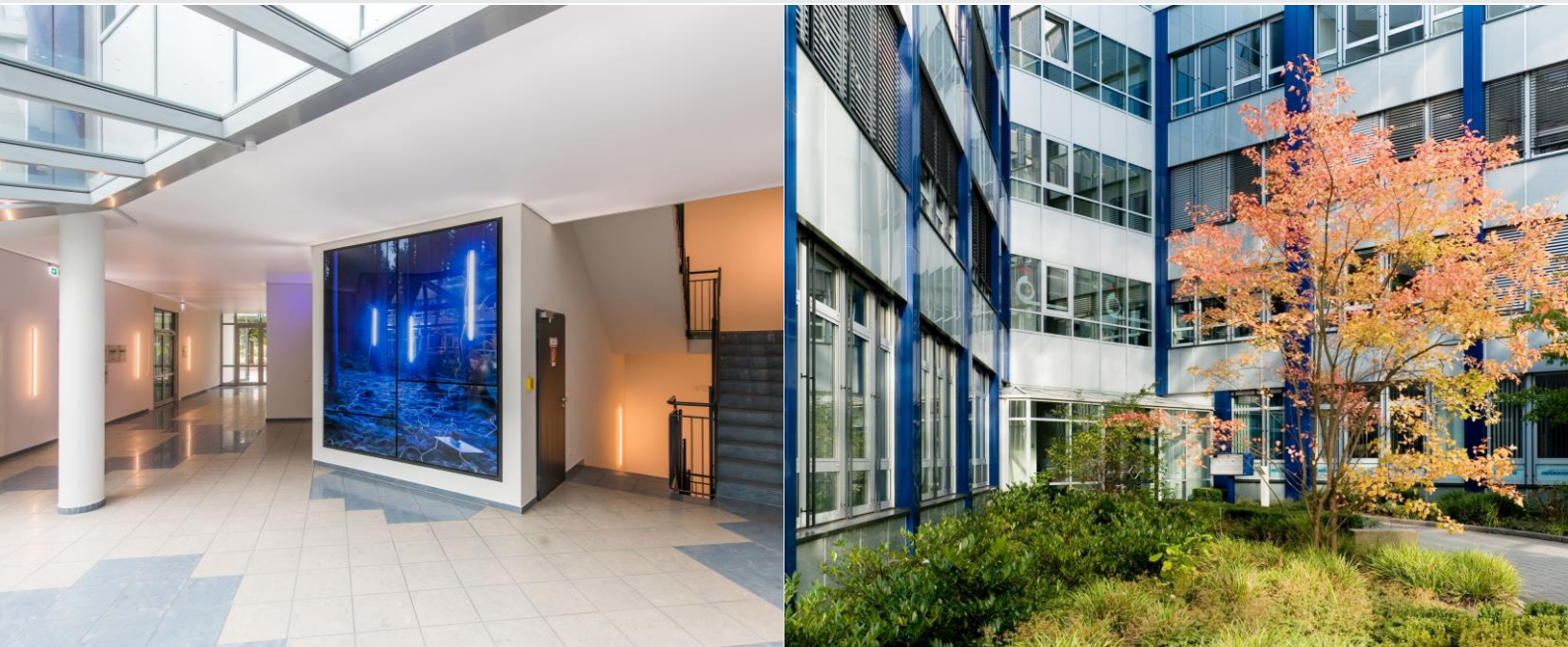
Bushaltestelle direkt vor dem Objekt. Anschluss an die U- Bahnstation „Scharfreiterrig/EUROCOM“ in 3 Gehminuten.



In der öffentlichen Central-Garage sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Zudem verfügt jedes Gebäude über eine eigene Tiefgarage unter dem jeweiligen Objekt.



OBJEKT



- Das 1997 errichtete und im Jahr 2017 renovierte Gebäude ist in Stahlbeton-Skelettbauweise mit massiven Flachdeckenkonstruktionen erstellt.
- Die Gestaltung der Fassade erfolgte durch großzügig angeordnete Alufensterbänder, in Kombination mit im Brüstungsbereich angeordneten Glaspaneelen.
- Die Fenster an der Ost-, Süd- und Westseite sind mit außenliegendem Sonnenschutz in Form von Leichtmetalljalousien ausgestattet.
- Das barrierefrei erschlossene Gebäude verfügt über drei ansprechende moderne Treppenhäuser mit mindestens jeweils einem 13-Personen-Aufzug, welcher ab der Tiefgarage alle Etagen erreicht.
- Die Energieversorgung des Objekts erfolgt mittels Fernwärme.



AUSSTATTUNG



- In der optisch ansprechenden Odenwalddecke, mit weißem Metallraster, ist die Arbeitsplatzbeleuchtung integriert.
- Die Büroräume verfügen über Fensterbankkanäle für die bequeme EDV-Verkabelung, sowie einen klimatisierten Serverraum.
- In den Büroräumen wurden ein neuwertiger antistatischer Nadelvlies-Teppichboden verlegt. Die Teeküchen, Technik- und Nebenräumen verfügen über PVC- bzw. Linoleumboden.
- Die Beheizung der Büroräume erfolgt über Einzelheizkörper mit energiesparenden Thermostatventilen.
- Die modernen WC-Anlagen sind mit Granit-Waschtischplatten ausgestattet.
- Das große Besprechungszimmer kann durch eine mobile Trennwand unterteilt werden.
- Zur kostenfreien Übernahme steht die neuwertige und großzügige Teeküchenzeile.
- Der Mietpreis ist abhängig von Sonderwünschen des Mieters.



KEYFACTS



Lage	Lina-Ammon-Straße 19	90471 Nürnberg	
Mietbeginn	nach Vereinbarung		
Büro	2. Obergeschoss	653,09 m ²	ab 10,80 €/m ²
Stellplätze	11 Stk. in objekteigener Tiefgarage		65,00 €/Stck.
NK-Vorauszahlung	3,20 €/m ²		
VWK-Pauschale	3,0 % der mtl. Nettokaltmiete		

*alle Preise verstehen sich zzgl. MwSt.

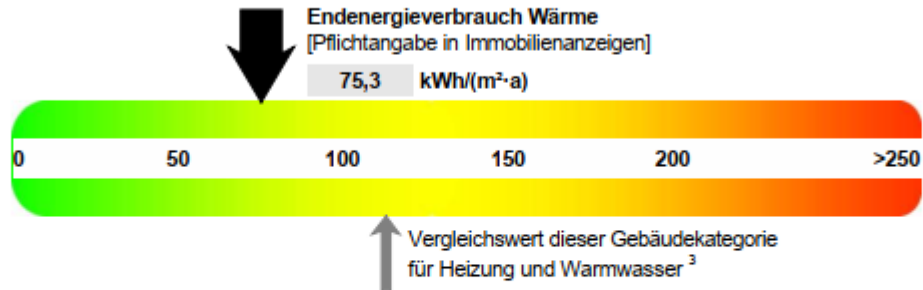


GESCHOSSPLAN 2. OG

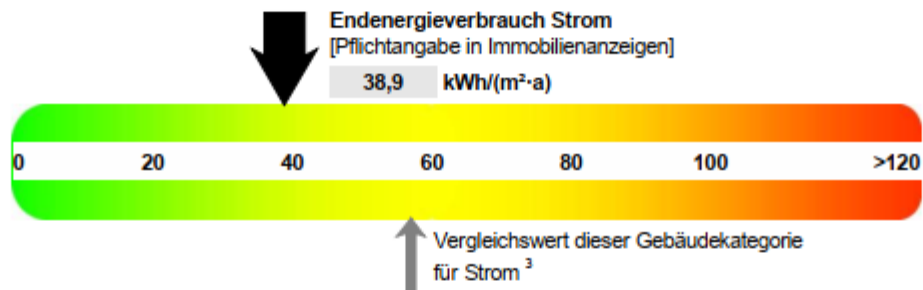


ENERGIEAUSWEIS

Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.10.2016	30.09.2019	Fernwärme	0,00	1090204		1090204	1,07	
01.10.2016	30.09.2019	Leerstandszuschlag	0,00	32383		32383	1,07	
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,80					599872
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandszuschlag	1,80					23381

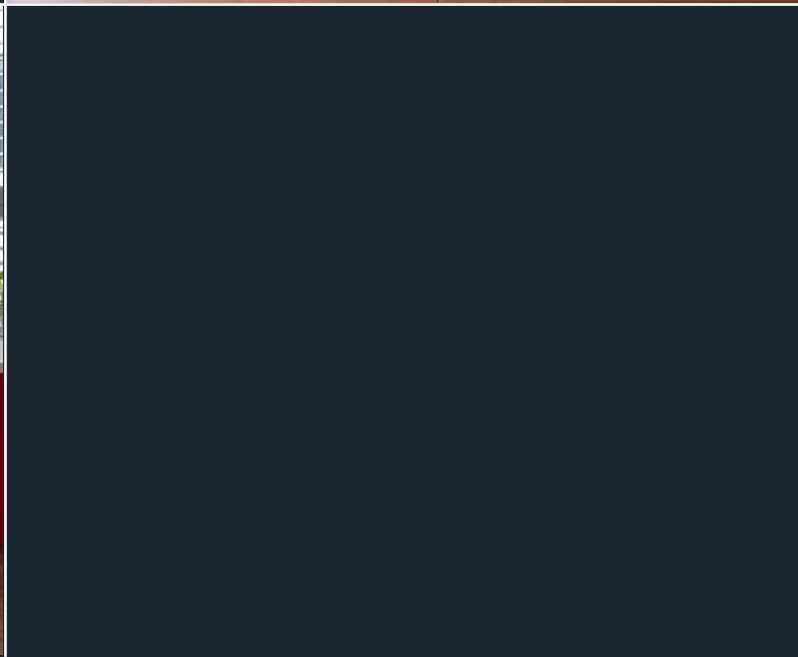
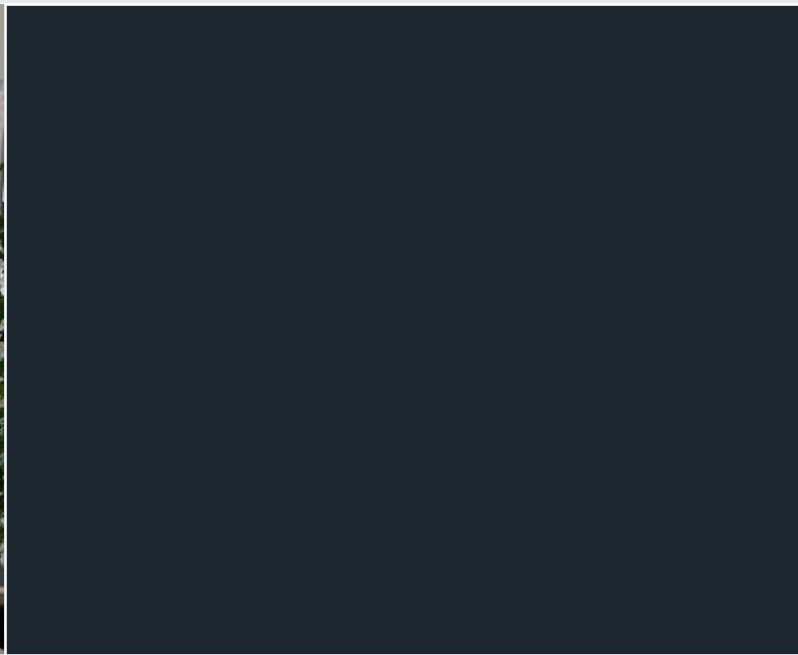
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

70,1 kWh/(m²·a)

- Energieausweistyp: Energieverbrauchsausweis
- Baujahr Gebäude: 1997
- Endenergieverbrauch Wärme: 75,3 kWh/(m²·a)
- Endenergieverbrauch Strom: 38,9 kWh/(m²·a)
- Primärenergieverbrauch des Gebäudes: 70,1 kWh/(m²·a)



IMPRESSIONEN IST



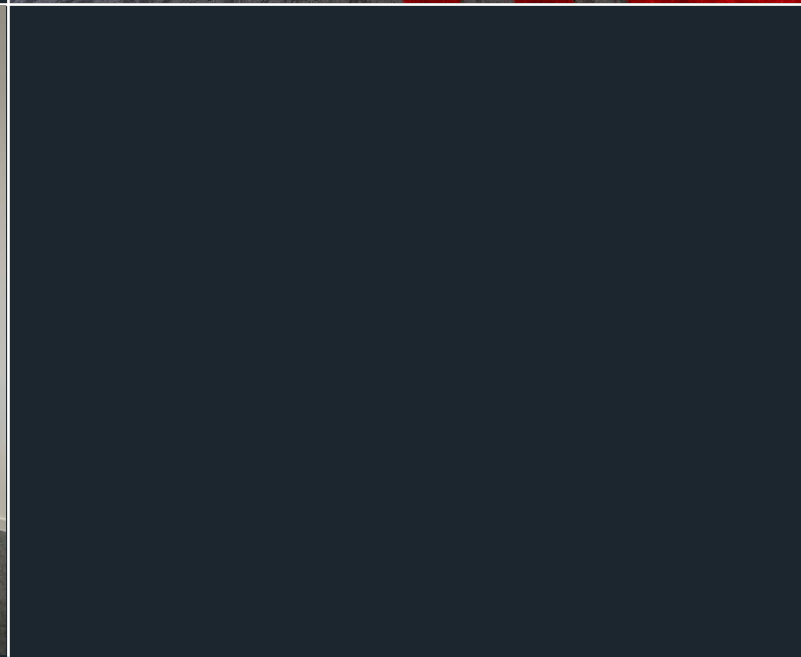
BEISPIELHAFTER AUSBAU

(Referenzen aus dem Gebäude)



ALLES AUS EINER HAND!

Gerne planen wir mit Ihnen zusammen Ihre neuen Büroräume und bauen diese nach Ihren individuellen Wünschen um.



KONTAKT



Telefon: +49 (0) 9131 6237-0

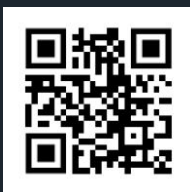
E-Mail: vermietung@pegasus-cp.de

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

