

# EXPOSÉ

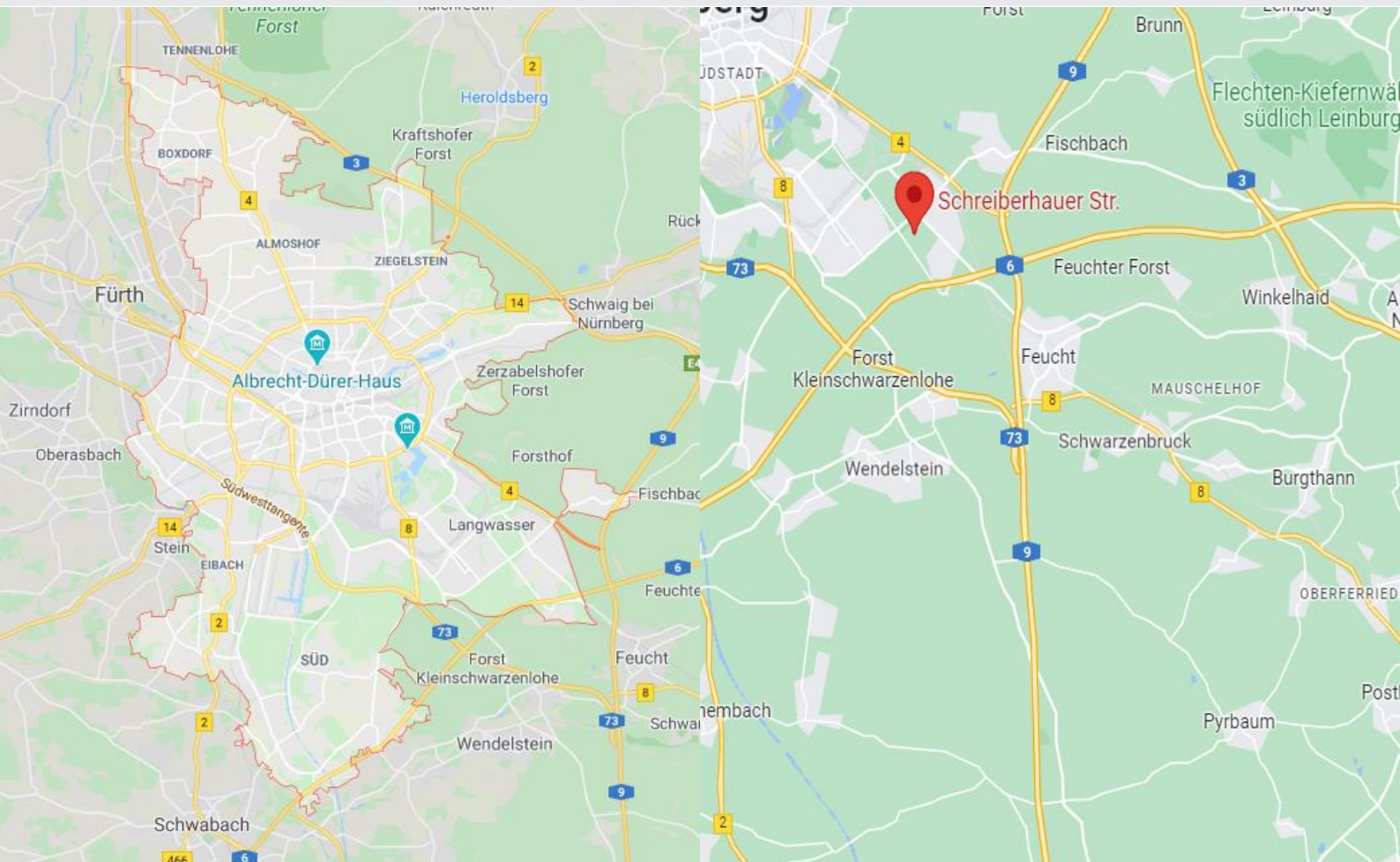
90475 NÜRNBERG | SCHREIBERHAUER STR. 3



**PROVISIONSFREI!**

- |                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Objekt-Typ</b>  | Attraktives Bürogebäude in Nürnberg-Moorenbrunn |
| <b>Baujahr</b>     | 2004  |
| <b>Etagen</b>      | EG + 3 Geschosse                                |
| <b>Stellplätze</b> | 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 €/m<sup>2</sup>
- Im Neubausegment liegt die Spitzenmiete zwischen 16,00 €/m<sup>2</sup> bis zu 17,50 €/m<sup>2</sup>
- 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



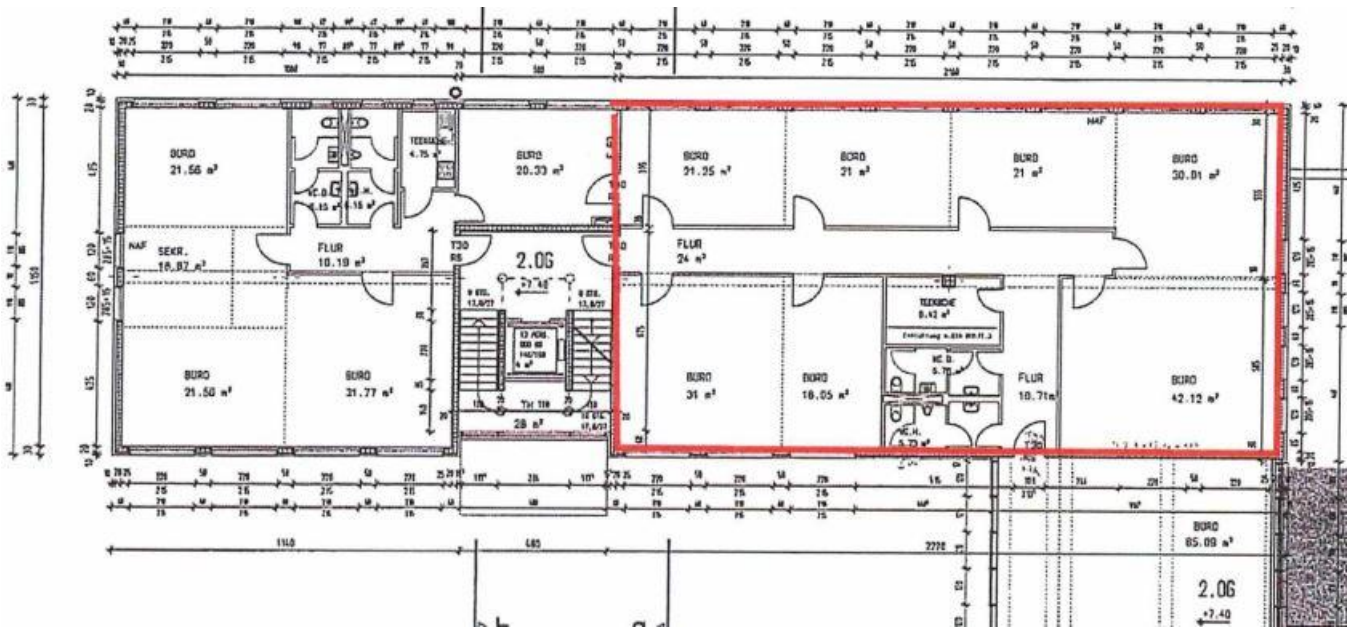
# KEYFACTS



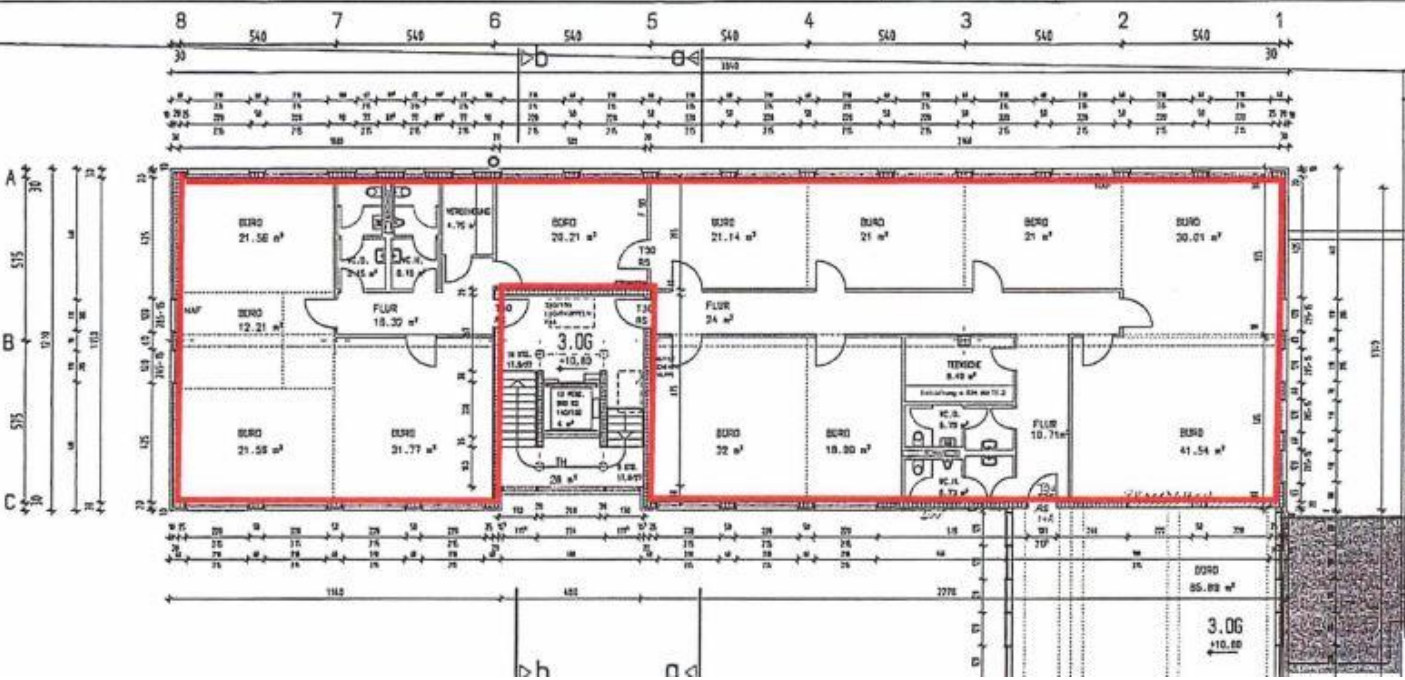
<b>Lage</b>	Schreiberhauer Str. 3 90475 Nürnberg	■ Die Büroeinheiten sind flexibel gestaltbar, so dass sowohl Einzelbüros als auch Großraumlösungen möglich sind
<b>Baujahr</b>	2004	■ Die Mietflächen im 3. OG können bei Bedarf zusammengelegt werden
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung	■ Barrierefreier Zugang zur Mieteinheit
<b>Flächengröße</b>	OG 2 rechts - 265,86 m <sup>2</sup> OG 3 rechts - 287,16 m <sup>2</sup> OG 3 links - 131,27 m <sup>2</sup>	■ Deckenintegrierte Beleuchtung
<b>Miete Büro</b>	11,00 €/m <sup>2</sup> netto	■ Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
<b>Miete Außenstellplatz</b>	30,00 €/St netto	■ Getrennte WC-Anlagen je Mieteinheit
<b>NK-Vorauszahlung</b>	2,30 €/m <sup>2</sup> netto	■ Teilweise klimatisierte Büroräume
<b>VWK-Pauschale</b>	3,5 % der mtl. Nettomiete	■ Mietpreis abhängig von Sonderwünschen Mieter
<b>Stellplätze</b>	25 Außenstellplätze	
<b>Laufzeit Vertrag</b>	5 Jahre + 1 x 5 Jahre Option	



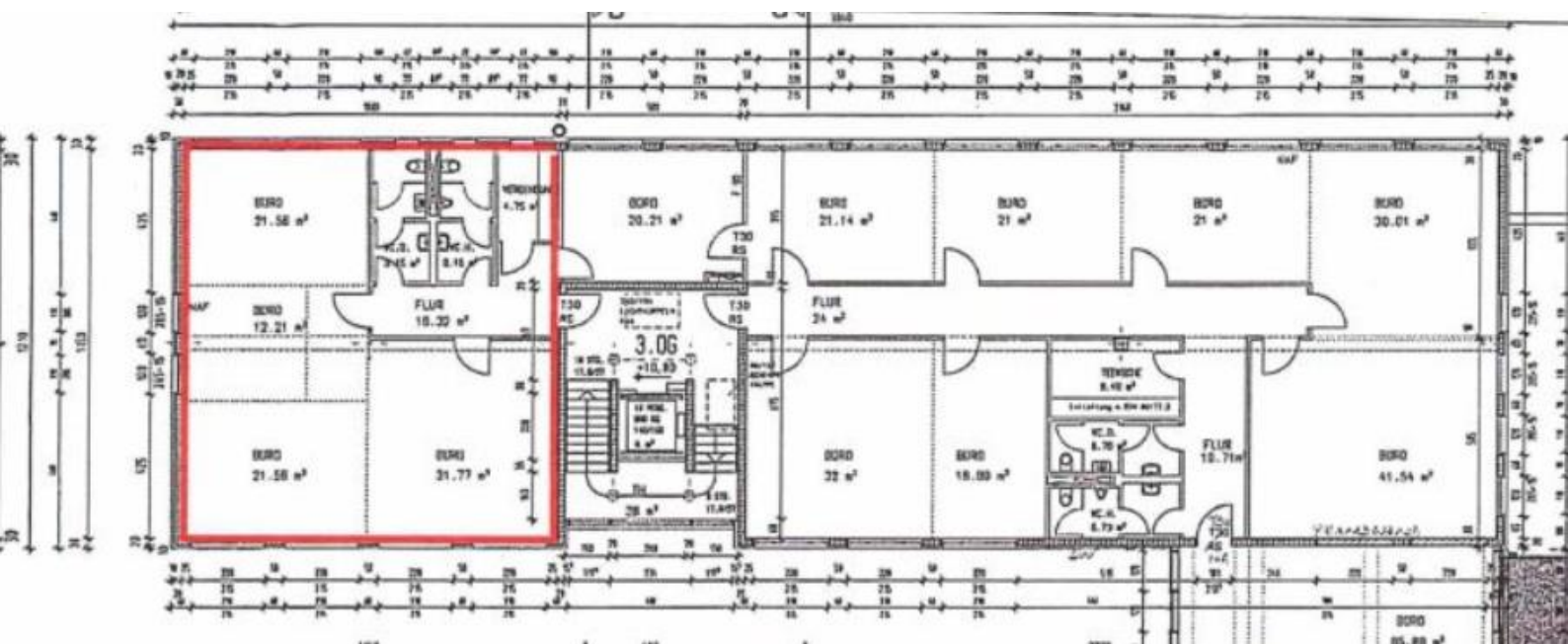
# GESCHOSSPLAN 2. OG



# GESCHOSSPLAN 3. OG



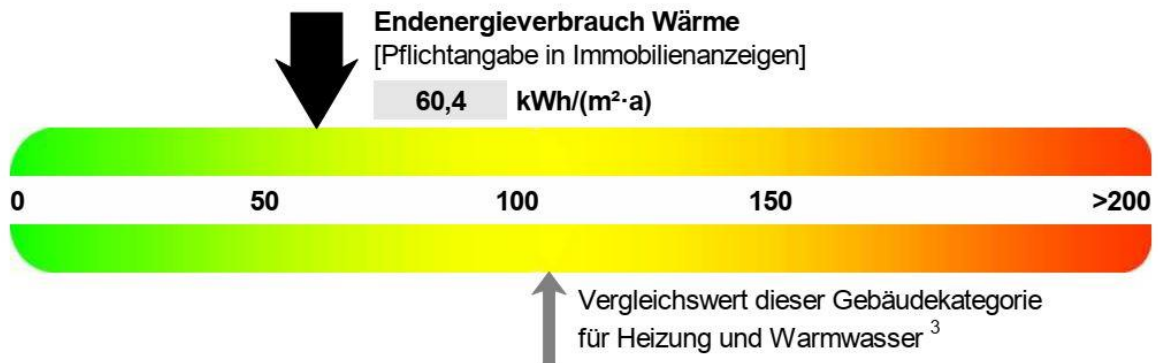
# MÖGLICHE FLÄCHENTEILUNG 3. OG



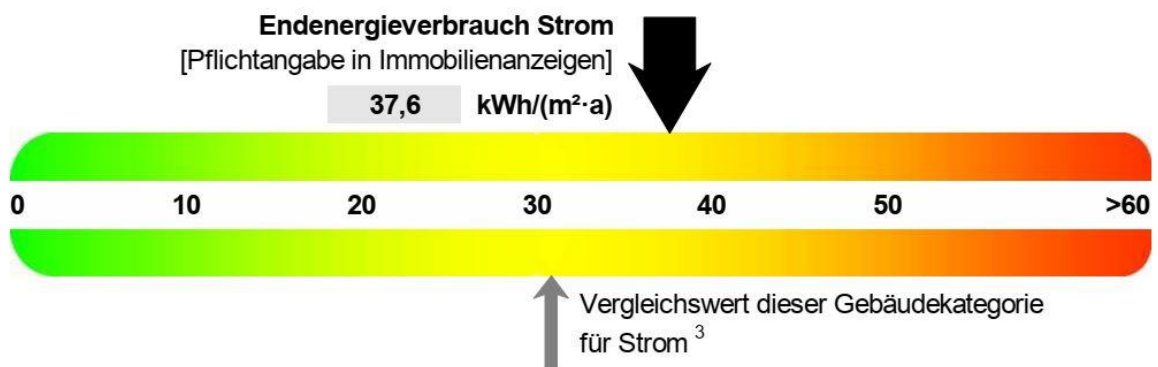


# ENERGIEAUSWEIS

## Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



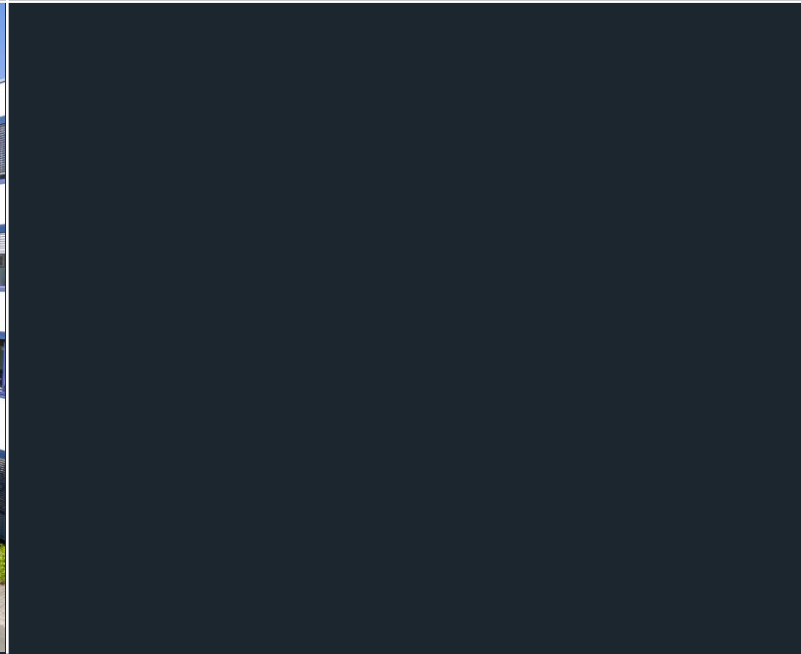
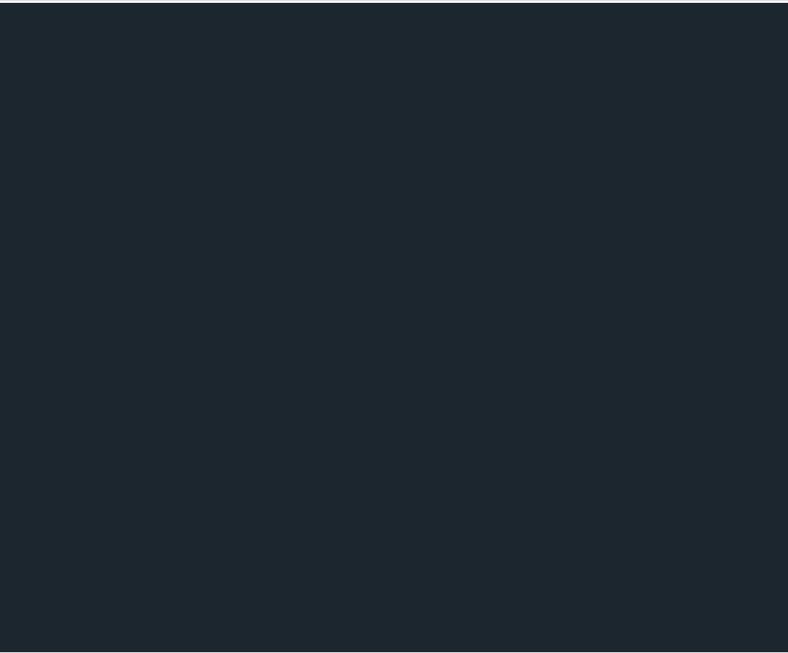
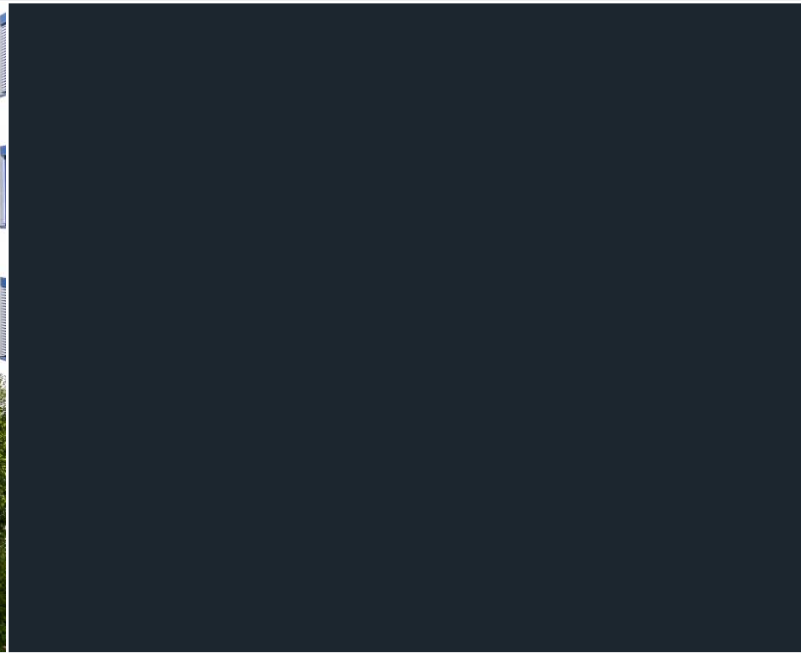
Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung     Warmwasser     Lüftung     eingebaute Beleuchtung     Kühlung     Sonstiges

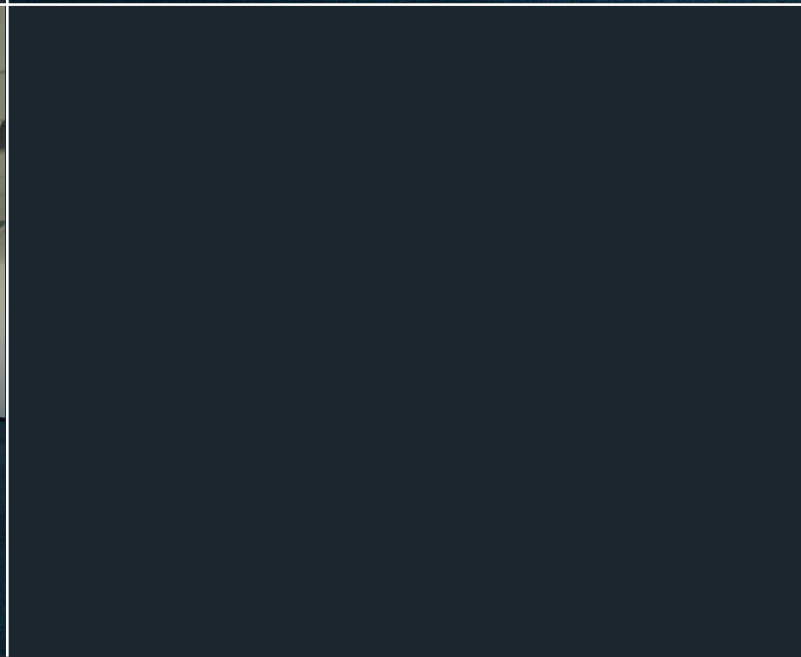
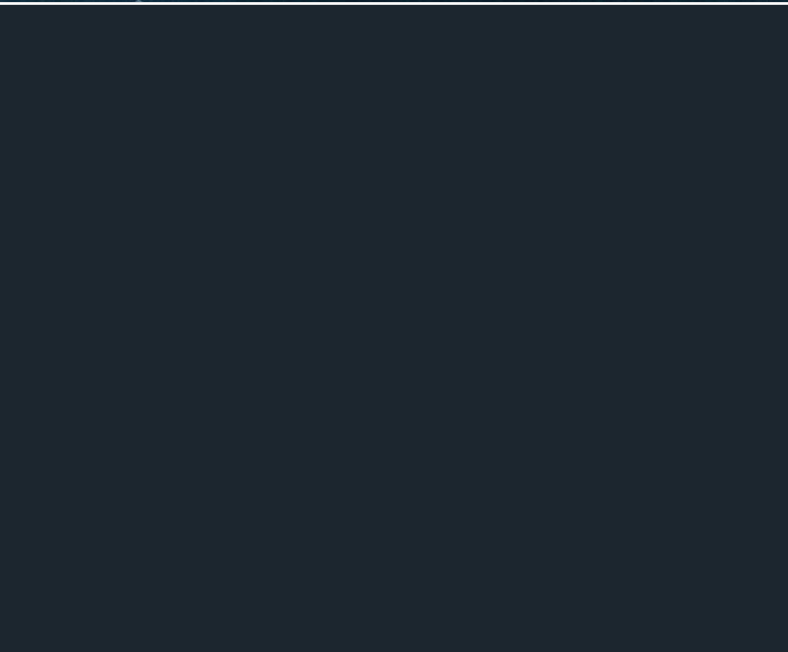
■ Energieausweistyp:	Energieverbrauchsausweis
■ Baujahr Gebäude	2004
■ Endenergieverbrauch Wärme	60,4 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
■ Endenergieverbrauch Strom	37,6 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
■ Primärenergieverbrauch des Gebäudes	134,1 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



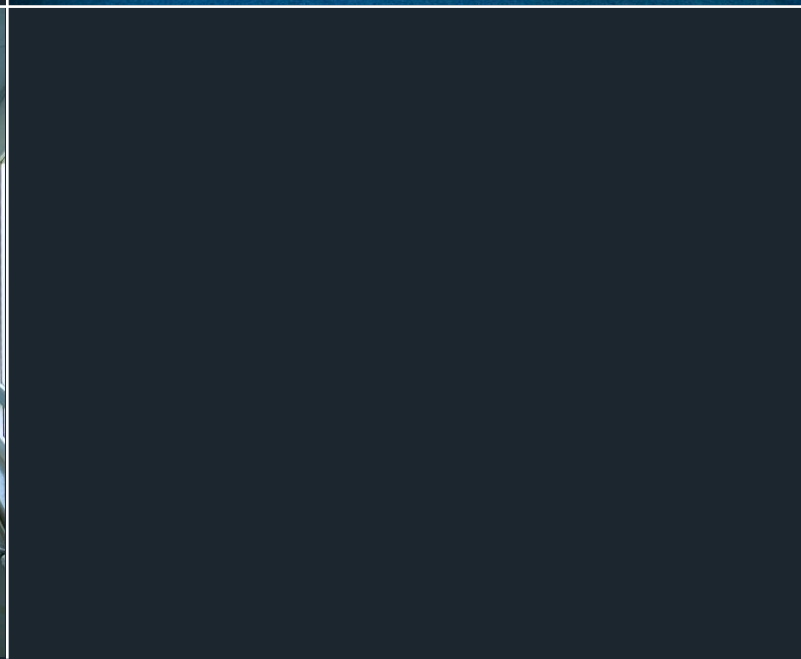
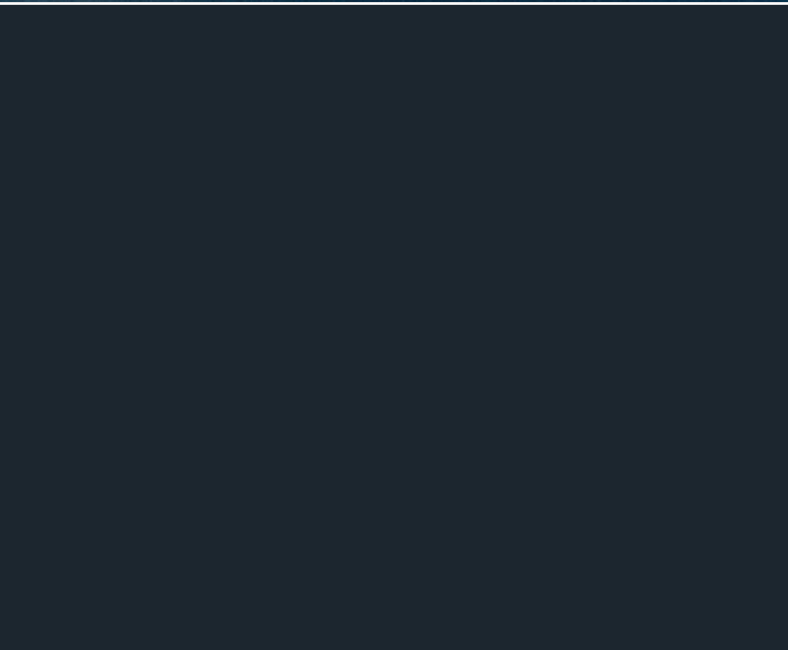
# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# KONTAKT



Telefon: +49 (0) 9131 6237 0

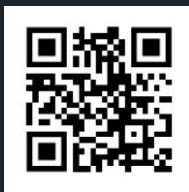
E-Mail: [vermietung@pegasus-cp.de](mailto:vermietung@pegasus-cp.de)

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

