

# EXPOSÉ

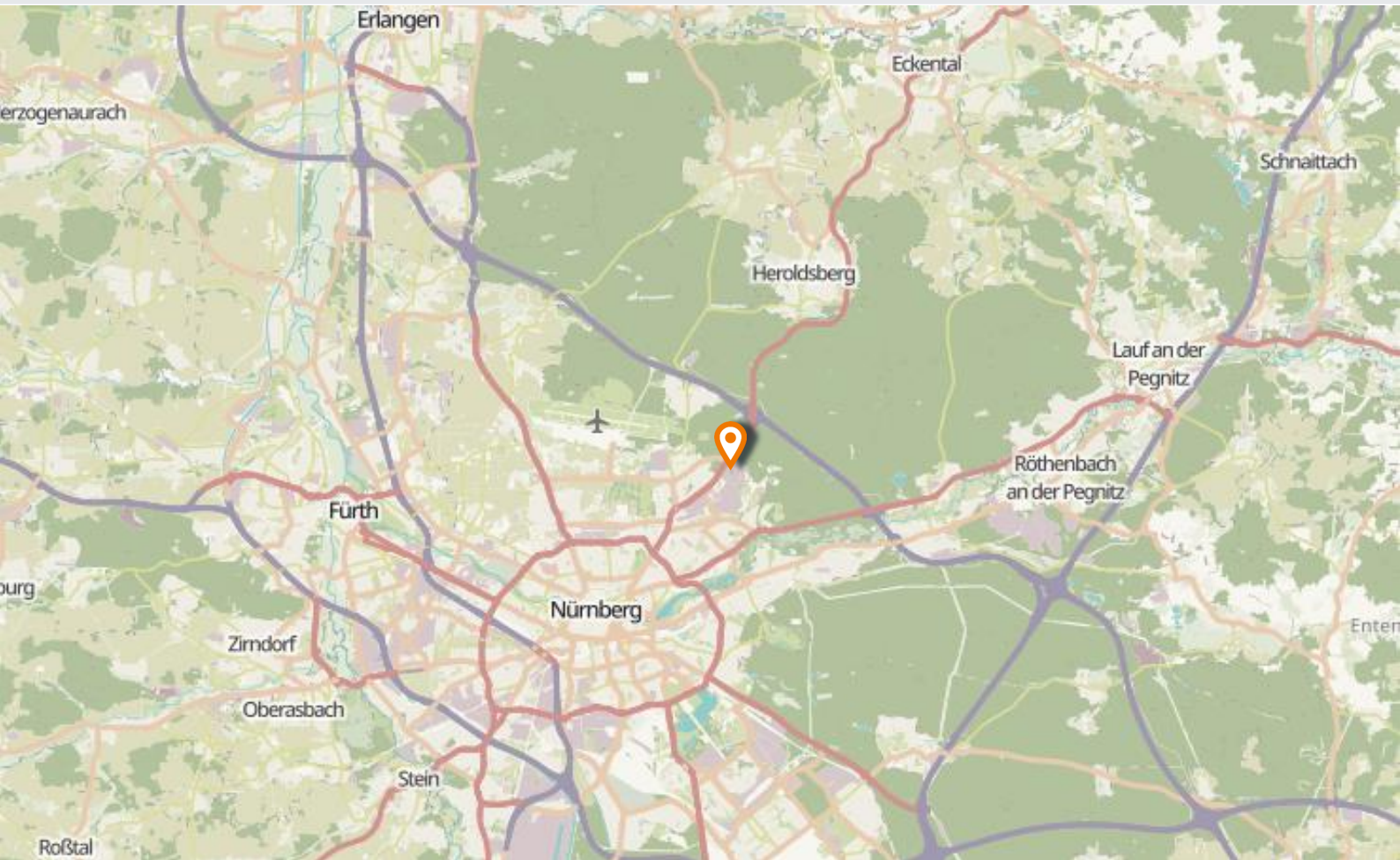
90411 NÜRNBERG | NORDOSTPARK 7,9



**PROVISIONSFREI!**

- Objekt-Typ** attraktives Bürogebäude mit Campusflair
- Baujahr** 2008
- Etage** 3. OG
- Stellplätze** im Parkhaus NOP 17 in ausreichender Zahl vorhanden

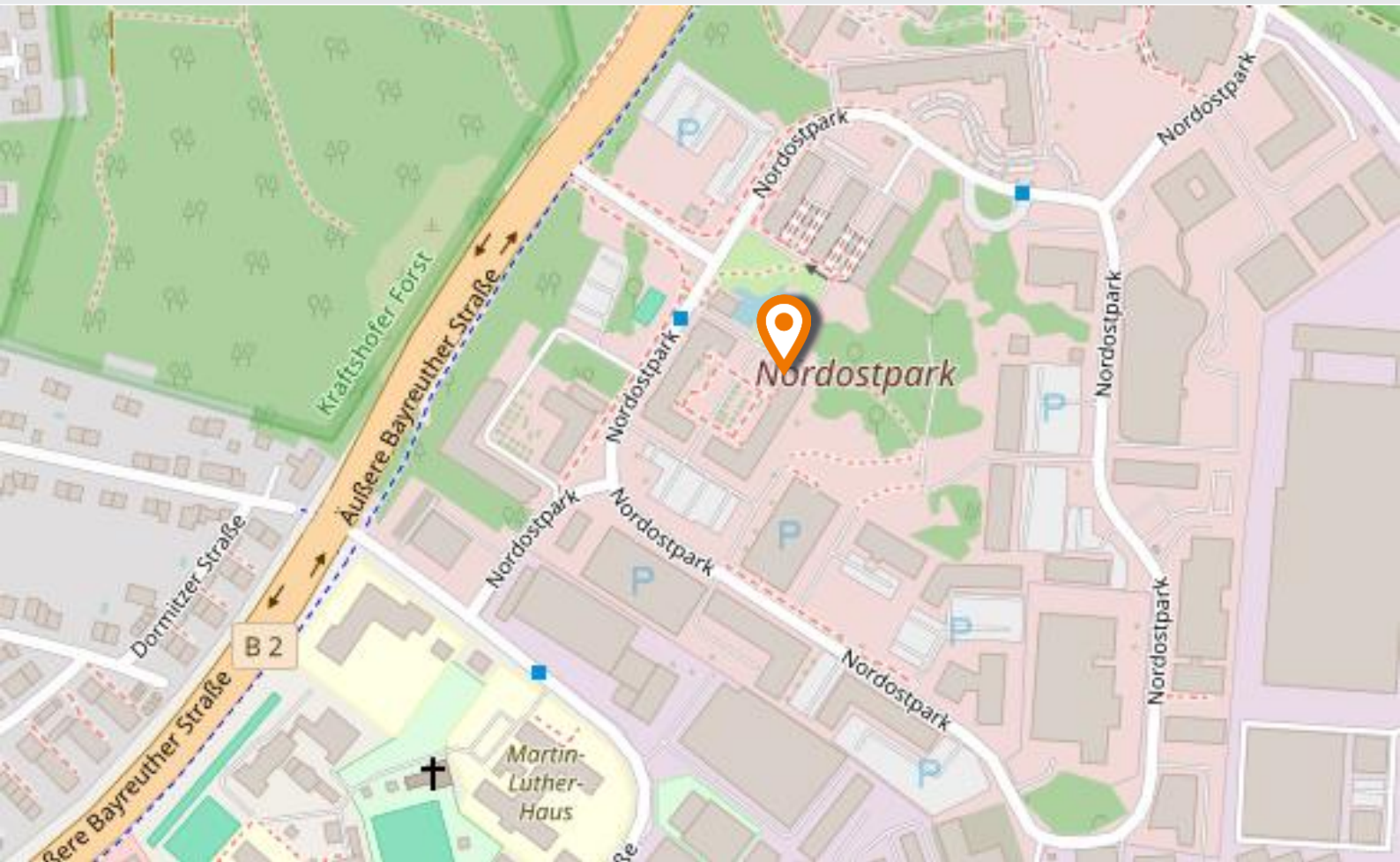
# MAKROLAGE



- Nürnberg ist mit rd. 536.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt Bayerns. In der Metropolregion leben ca. 3,5 Mio. Einwohner
- Nürnbergs BIP liegt mit ca. 28 Mrd. € an 9. Stelle der 20 größten Städte Deutschlands
- Die Umsatzkennziffer Nürnbergs beträgt 135,4 und liegt damit 35% über dem Bundesdurchschnitt
- 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.
- Der Vermietungsmarkt in Nürnberg weist eine rege Nutzernachfrage auf
- In den vergangenen Jahren fand eine kontinuierliche Reduzierung von Büroflächenleerständen statt
- Aktuell sind wenig großflächige, moderne Büroflächen in Nürnberg verfügbar
- In guten Lagen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich
- Neubaumieten im Bürosegment liegen bei knapp 17,30 €/m<sup>2</sup>



# MIKROLAGE



Zentrale Lage innerhalb des NORDOSTPARKS in Nürnberg. Einfahrt von der Bundesstraße B2



Innerhalb des NORDOSTPARKS befindet sich eine Kindertagesstätte, ein campuseigener See sowie diverse gastronomische Einrichtungen.



Unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 über welche die Autobahn A9 (München-Berlin) und die A6 (Heilbronn-Prag) erreicht werden können.



Der Flughafen Nürnberg liegt nur 5 km, somit weniger als 10 Autominuten entfernt.



Zwei Buslinien (Richtung Erlangen HBF über Flughafen NBG) in 10-Minuten-Taktung mit Haltestelle direkt im Campus.



In den vorhandenen Parkhäusern stehen ausreichend Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.



# OBJEKTDATEN



## OBJEKTAUSSTATTUNG

Hochwertige Büroräume mit einer lichten Deckenhöhe von knapp 3 m in den OG's

Bodentiefe Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz (motorisch betrieben) mit Wind-/Sonnenwächter

Bodenebene Unterflurtanks mit mind. 2 Steckdosen und mehreren Lehrplätzen für EDV und Telefonanschluss bzw. zur freien Nutzung

Generell ist die Nachrüstung von Zugangskontrollen und Kameras möglich, hierfür sind Blindeinheiten sowie die Verkabelung vorgehalten.

## BAUBESCHREIBUNG

Die Treppenhäuser mit Natursteinbelag sind zur Straße hin vollständig verglast. Jedes Treppenhaus verfügt über einen Aufzug für 13 Personen.

Der Gebäudezuschnitt ermöglicht vielfältige vertikale und horizontale Mietbereichskombinationen und hocheffiziente Grundrissgestaltungen

Die Beheizung erfolgt über Erdsonden in Verbindung mit Wärmepumpen. Die Grundheizung erfolgt über eine Betonkernaktivierung in den Stahlbetondecken. Die Kühlung erfolgt ebenfalls über Erdsonden und Bauteilaktivierung. Damit ist eine zugfreie und gleichmäßige Kühlung der HNF gewährleistet.



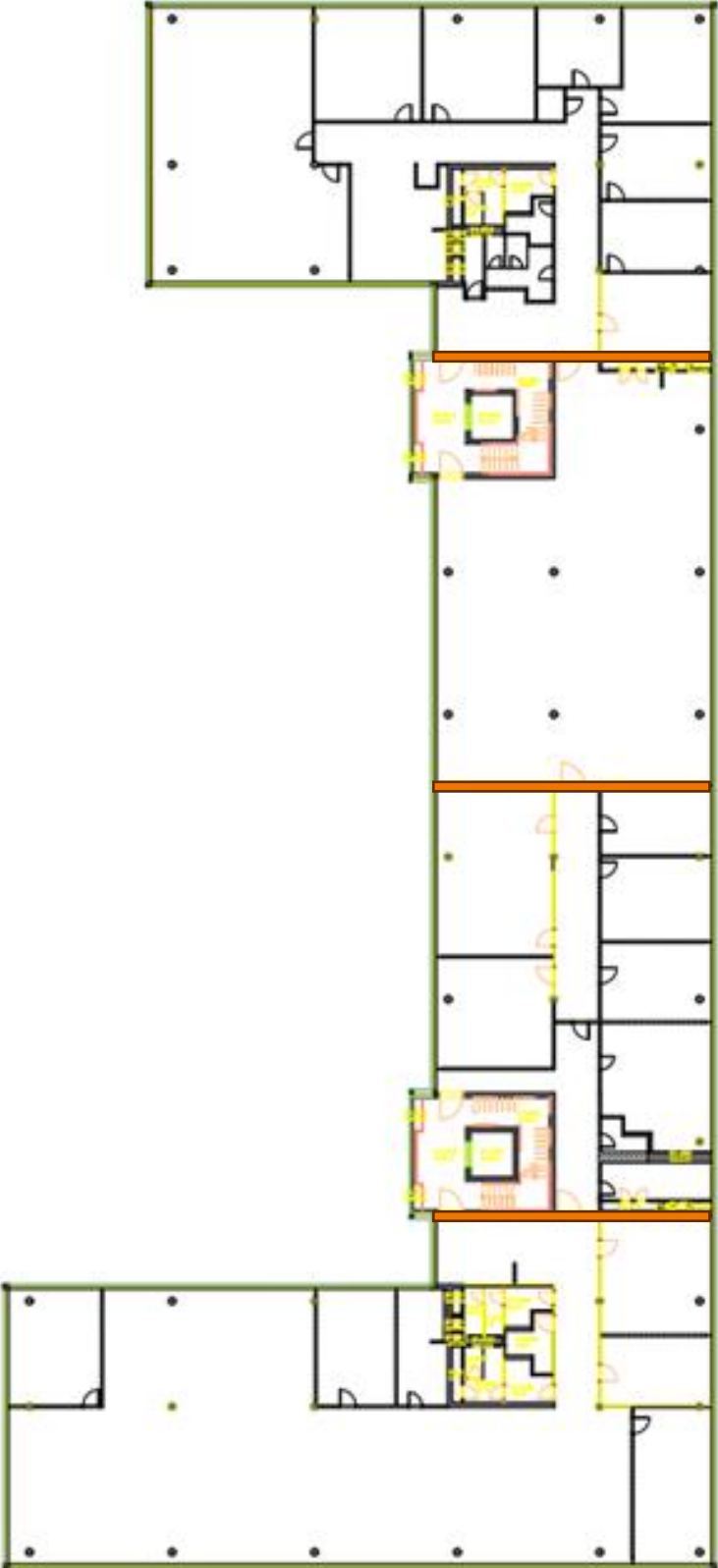
# KEYFACTS



<b>Lage</b>	Nordostpark 7, 9 90411 Nürnberg	■ Die Büroetage ist derzeit nicht geteilt und misst ca. 1.367 m <sup>2</sup> , welche je nach Kundenwunsch individuell geteilt werden kann (kleinstmögliche Einheit ab ca. 240 m <sup>2</sup> )
<b>Baujahr</b>	2008	■ In den Büroräumen befindet sich ableitfähiger und stuhlrollengeeigneter Nadelfilz-Bodenbelag.
<b>Mietbeginn</b>	nach Vereinbarung	■ Vorhandene WC-Anlagen mit hochwertigen Sanitärobjekten der Marke Duravit Starck III und Natursteinfliesen
<b>Mietfläche</b>	Gesamt ca. 1.367 m <sup>2</sup> , teilbar ab ca. 240 m <sup>2</sup>	■ Arbeitsplatzbeleuchtung mit hochwertigen Pendelleuchten für hervorragende Beleuchtungsatmosphäre
<b>Miete</b>	ab 13,50 €/m <sup>2</sup> netto zzgl. USt	■ Der Mietpreis ist exkl. evtl. Mietsonderwünsche
<b>Stellplätze</b>	im Parkhaus NOP 17 in ausreichender Zahl vorhanden	
<b>Zugang</b>	Die Erschließung erfolgt über das repräsentative Treppenhaus NOP 7 bzw. NOP 9	

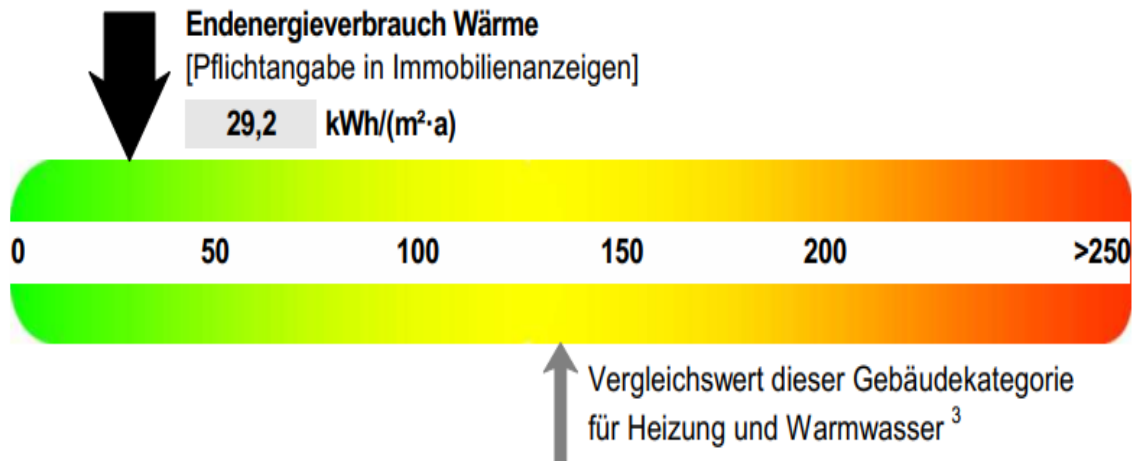


# PLAN MIETEINHEIT MIT MÖGLICHER TEILBARKEIT

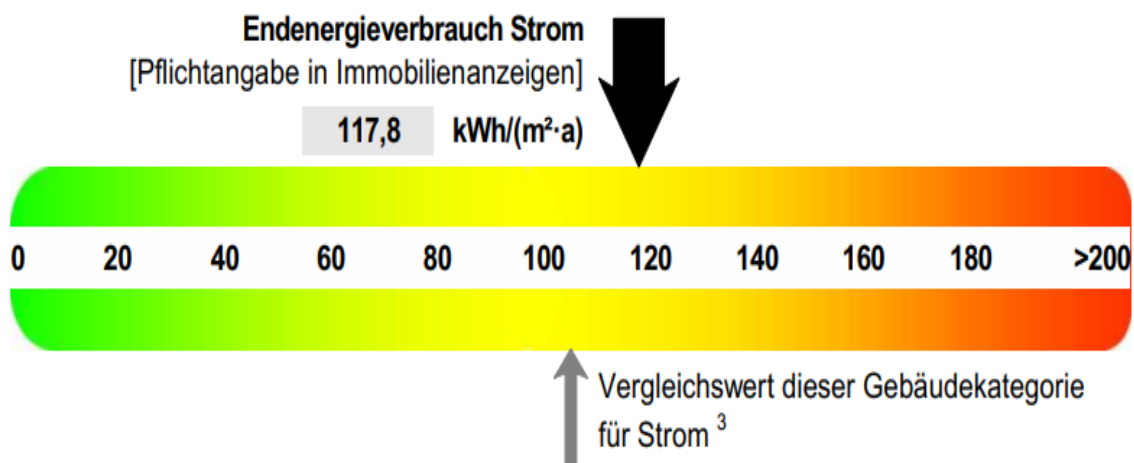


# ENERGIEAUSWEIS

## Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



■ Energieausweistyp:	Energieverbrauchsausweis
■ Baujahr	2008
■ Endenergieverbrauch Wärme:	29,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
■ Endenergieverbrauch Strom:	117,8 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
■ Primärenergieverbrauch Gebäude:	264,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



# IMPRESSIONEN



**HAUSEINGANG HAUS NR. 7**

**MUSTER GROSSRAUMBÜRO**



**TEILS BÜRORAUMTEILUNG MITTELS  
HOCHWERTIGER GLASTRENNWÄNDEN**





# IMPRESSIONEN



**GROSSZÜGIGE FLURE MIT LICHTVOUTE**

**MUSTER EINZELBÜRO**



**BLICK AUF DEN CAMPUSSEE**

# 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)

