



## 91245 Simmelsdorf

Geschäftsgebäude im Nürnberger Land, direkt an der A9



**485 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2585 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**S-I M M W E R K**

IHR GEWERBEMAKLER

### Ihr Ansprechpartner

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**

Vertriebs-Team

Tel.: +49 911 47772530

info@s-immowerk.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Nutzfläche        | 485 m <sup>2</sup>   |
| Bürofläche        | 485 m <sup>2</sup>   |
| Büroteilfläche    | 485 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 2.585 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|                     |   |
|---------------------|---|
| provisionspflichtig | ✓ |
|---------------------|---|

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |
|-----------------|--------------|

### Energieausweis

| Art                       | Verbrauch |
|---------------------------|-----------|
| mit Warmwasser            | ✓         |
| Baujahr (Haus)            | 2016      |
| Energieverbrauchskennwert | 177,00    |
| Stromwert                 | 177       |

### Allgemeine Infos

|              |    |
|--------------|----|
| verfügbar ab | VB |
|--------------|----|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2016     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Befeuerung

|         |   |
|---------|---|
| Solar   | ✓ |
| Elektro | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Glasfaseranschluss, Serverraum mit Klimaanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, gekühlter Boden, elektronisches Schließsystem, Alarmsystem, Kameraüberwachung (Aufschaltung Siko), Datenverkabelung mit Bodenkanälen, LED-Innenraumbeleuchtung

Hochwertige Bodenbeläge und Wandgestaltung, moderne Sanitäranlagen, bodentiefe Fenster mit Raffstore-Anlage, 2 Außenterrassen mit Sichtschutz



## Beschreibung

Das 2016 errichtete Bürogebäude besticht durch eine zeitgemäße Architektur und durchdachte Ausstattung. Die ebenerdige Fläche, welche aktuell als Bürofläche genutzt wird, umfasst ca. 485 qm. Durch den L-förmigen Baukörper und den zentralen Erschließungskern lässt sich die Fläche bei Bedarf in zwei Einheiten teilen. Durch die Glasfassade und die bodentiefen Fenster ist das Objekt äußerst attraktive. Harmonisch eingerichtete Sozialräume und die großzügigen Außenterrassen mit ruhiger Grünfläche verstärken den Wohlfühlcharakter der Immobilie.  
Auf dem Grundstück ist ein Erweiterungsbau mit ca. 300 qm vorstellbar. Das Grundstück bietet ebenso 16 Stellplätze und eine Einzelgarage.

## Lage

Das Gewerbegebiet Bartäcker liegt südlich des Hauptortes Simmelsdorf und ist ideal an die Autobahn A9 / Ausfahrt Schnaittach und damit an die gesamte Metropolregion Nürnberg angebunden. Das Gebiet Bartäcker liegt ca. 5 km nördlich von Schnaittach und bietet kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zur Erholung in das landschaftlich attraktive Umland.

## Sonstige Angaben

Die S-Immowerk ist im Alleinauftrag des Eigentümers tätig. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabstimmung kurzfristig möglich. Ein Energieausweis für das Objekt liegt derzeit noch nicht vor, dieser befindet sich in Erstellung.













