



90587 Obermichelbach

HEGERICH: Attraktive Gewerbefläche - Büroräume, Aufenthaltsräume und große Lagerflächen



1.200 €

Kaltmiete

402,55 m²

Gesamtfläche

402,55 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	402,55 m²
Bürofläche	402,55 m²
Zimmer	4
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bad

Fenster	✓
---------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 WCs mit Waschbecken und Fenstern
- 2 bis 3 Außenstellplätze
- 2 kleine Küchen mit Herdplatten und Kühlschrank
- 3 Bürotische
- 2 Einbauschränke



Beschreibung

Im Herzen von Obermichelbach präsentieren wir Ihnen eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit insgesamt drei Einheiten. Die Flächen bieten durchdachte Grundrisse, praktische Aufteilungen und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büros, Lager, Werkstätten oder kombinierte gewerbliche Nutzung.

Einheit 1 umfasst rund 41 m² und besticht durch ihre funktionale Raumaufteilung. Beim Betreten der Einheit gelangt man zunächst in einen Flur, von dem aus geradeaus ein kleiner Raum mit integrierter Küche zugänglich ist. Linker Hand befindet sich das Büro, das über einen direkten Zugang zum eigenen WC mit Toilette und Waschbecken verfügt. Zur Einheit gehört ein Kellerbereich mit etwa 26,70 m², welcher aus zwei Räumen besteht: Der erste Raum bietet dank eines Fensters mit Tageslichteinfall die Möglichkeit, ein weiteres kleines Büro einzurichten. Der angrenzende Raum eignet sich hervorragend als Lagerfläche. Die Räume sind beheizt.

Im benachbarten Gebäude befindet sich eine weitere Einheit mit einem separaten WC, das mit einem Waschbecken und einem Pissoir ausgestattet ist. Geht man weiter geradeaus, gelangt man in einen großzügigen Raum, der flexibel als Büro, Aufenthalts- oder Pausenraum genutzt werden kann. Eine eingebaute kleine Küche schafft hier zusätzliche Aufenthaltsqualität und bietet sich ideal für Personal- oder Besprechungszwecke an.

Die dritte Einheit befindet sich im Altbau und bietet mit insgesamt 301,05 m² viel Raum für vielfältige Nutzungen. Die Fläche verteilt sich auf einen großzügigen Keller mit Lagerfunktion, einen ausgebauten Dachboden sowie eine geräumige Werkstatt, die ebenfalls als Lager genutzt werden kann, beheizt ist sowie mit Starkstrom ausgestattet ist. Diese Einheit bietet optimale Voraussetzungen für Handwerksbetriebe, Lagerlogistik oder auch produktionsnahe Dienstleistungen.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt am Objekt.

Alle drei Einheiten zeichnen sich durch eine praktische Erreichbarkeit und eine ruhige, aber dennoch verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an das Umland (Fürth, Nürnberg, Flughafen) aus.

Die monatliche Miete für diese Einheit beträgt 1.200 €.

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in Obermichelbach, einer Gemeinde im Landkreis Fürth in Bayern. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, aber dennoch verkehrsgünstige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz aus. Obermichelbach liegt nur wenige Kilometer nordwestlich von Fürth und ist Teil der Metropolregion Nürnberg, wodurch eine hohe wirtschaftliche Dynamik und gute Erreichbarkeit gegeben sind.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B8 und B4 sowie die Autobahnanschlüsse zur A73 und A3 erreicht man die Städte Fürth, Erlangen und Nürnberg innerhalb kurzer Zeit.

In der direkten Umgebung sind verschiedene kleinere und mittlere Unternehmen aus Handwerk, Dienstleistung und Logistik angesiedelt, was den Standort auch für Kooperationen oder Synergien attraktiv macht.

Die Gemeinde selbst bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: Buslinien verbinden Obermichelbach regelmäßig mit den umliegenden Gemeinden und dem Stadtgebiet von Fürth.



Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der sowohl für lokale Betriebe als auch für Unternehmen mit regionalem Kunden- oder Lieferverkehr sehr attraktiv ist.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

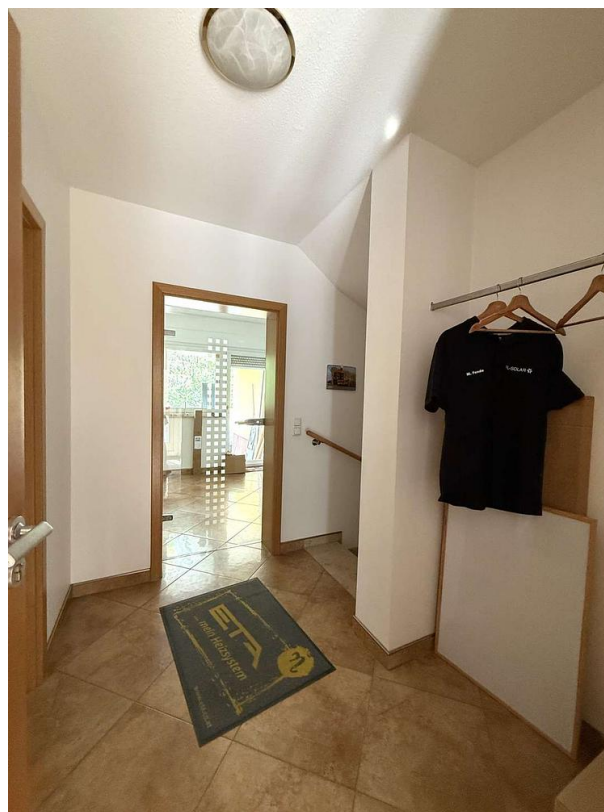
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

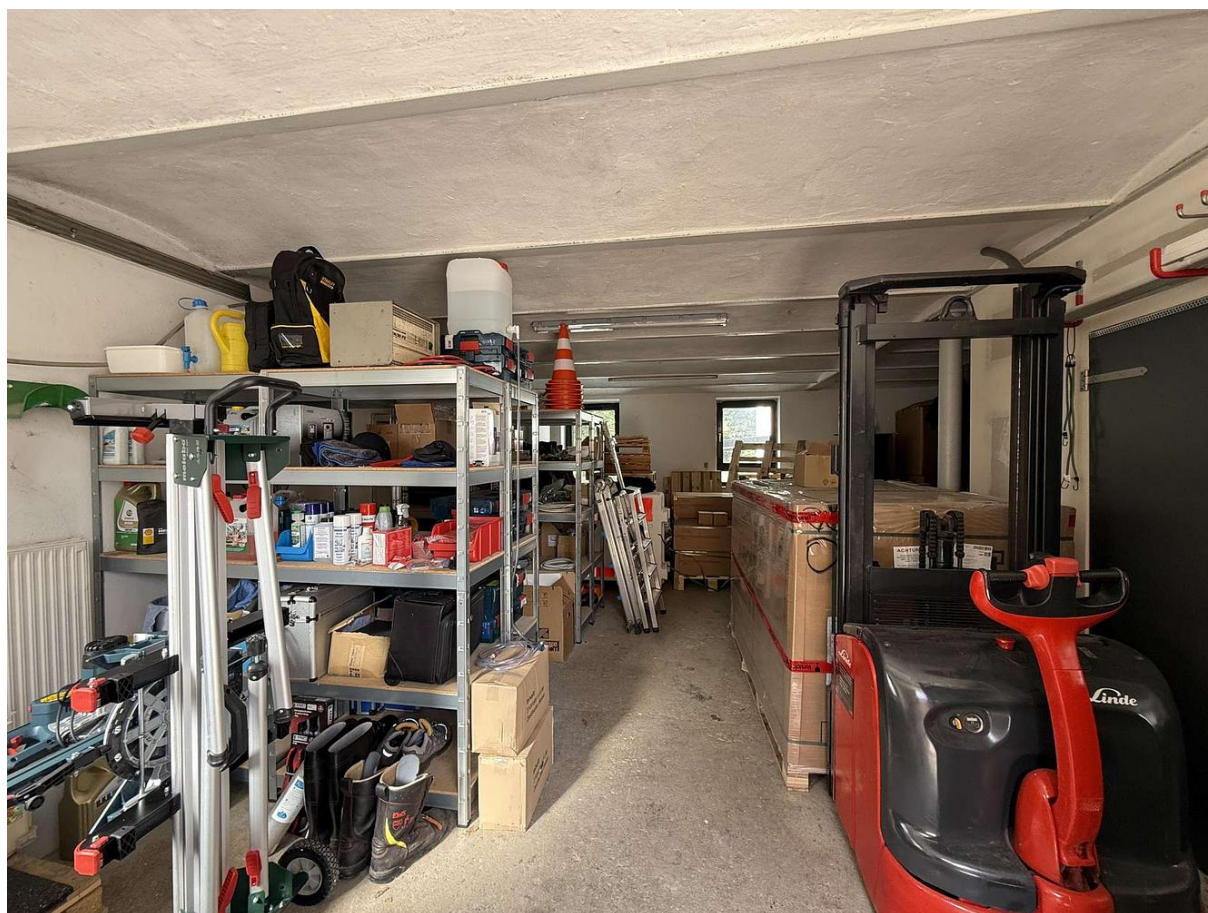
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse







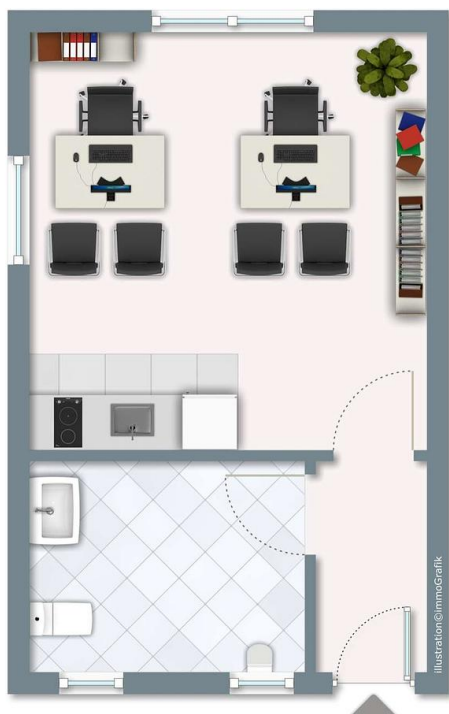




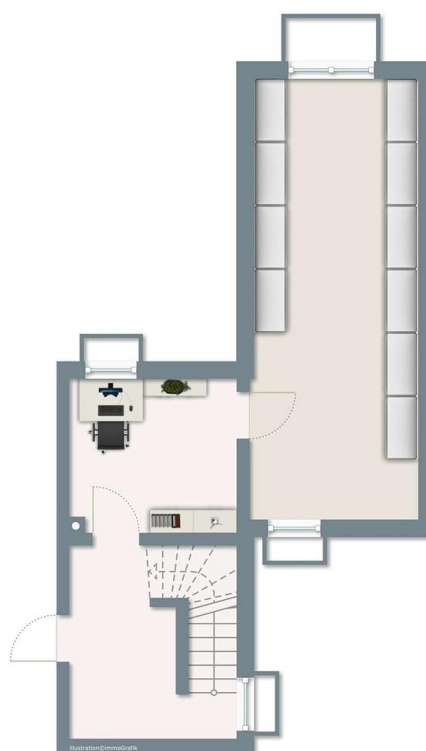




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich