



91154 Roth

Vielfältig nutzbares Bürogebäude mit bestehenden Mieteinnahmen und weiterem Vermietungspotenzial



885.000 €

Kaufpreis

868 m²

Gesamtfläche

868 m²

Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche 868 m²

Energieausweis

Baujahr (Haus) 2000

Preise & Kosten

Kaufpreis 885.000 €

Aussen-Courtage 3,57% Provision

Zustand

Baujahr 2000

Zustand gepflegt



Ausstattung

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Aufteilung im Überblick:

* Erdgeschoss

- Linke Büroeinheit (ca. 150 m² – derzeit leerstehend)

Diese abgeschlossene Büroeinheit eignet sich ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung und verfügt über 4 Büroräume, WC`s, Küche und Abstellraum.

Die großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Dienstleistungsunternehmen, Ingenieurbüros, Praxen oder Verwaltungsbetriebe.

- Rechte Büroeinheit

Die rechte Gebäudeseite ist in mehrere Einzelbüros aufgeteilt.

Aktuell befinden sich hier fünf Büroräume, von denen vier langfristig vermietet sind. 1 Büroraum steht mietfrei leer.

Den Mietern stehen gemeinschaftlich ein Besprechungsraum, Lagerraum, Küche und WC-Anlagen zur Verfügung.

Dieses Konzept ermöglicht eine flexible Vermietung einzelner Büroflächen und reduziert gleichzeitig Leerstandsrisiken.

* Obergeschoss:

- Linke Büroeinheit (ca. 150 qm)

Diese helle Büroeinheit verfügt über, 2 großzügige Büroräume mit großer bodentiefer Fensterfront, Küche und WC-Anlagen.

Das bestehende Mietverhältnis wurde zum 31.12.2026 gekündigt.

Die bisher vergleichsweise günstige Miete resultierte daraus, dass der Mieter zusätzlich Hausmeistertätigkeiten übernommen hat. Nach Neuvermietung besteht somit Potenzial zur Anpassung an das aktuelle Mietniveau.

- Rechte Büroeinheit

Diese seit vielen Jahren vermietete Bürofläche umfasst ca. 300 m² und verfügt zusätzlich über einen ca. 50 m² großen Lagerraum im Erdgeschoss mit separatem Außenzugang.

Der langjährige Mietbestand spricht für ein stabiles Mietverhältnis und sorgt für kontinuierliche



Einnahmen.

Dieses moderne Bürogebäude vereint stabile Mieteinnahmen mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus langfristig vermieteten Flächen, kurzfristig verfügbar werdenden Einheiten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Unternehmen interessant, die einen Teil der Flächen künftig selbst nutzen möchten.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses gepflegte Bürogebäude aus dem Baujahr 2000 überzeugt durch seine flexible Raumaufteilung, eine solide Mieterstruktur sowie attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 1.400 m² großen Grundstück stehen insgesamt ca. 868 m² Büro- und Lagerfläche zur Verfügung.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die auf eine Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und zukünftigem Wertsteigerungspotenzial setzen. Durch die aktuell leerstehende Büroeinheit im Erdgeschoss sowie die zum Jahresende frei werdende Einheit im Obergeschoss bestehen zusätzliche Vermietungs- oder Eigennutzungsmöglichkeiten.

Vor dem Gebäude stehen 17 PKW-Außenstellplätze zur Verfügung, wodurch sowohl Mitarbeitern als auch Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten geboten werden.

Die Immobilie erzielt derzeit monatliche Mieteinnahmen von ca. 4.565 € brutto.

Durch die aktuell leerstehende Büroeinheit im Erdgeschoss sowie die zum Jahresende frei werdende Einheit im Obergeschoss eröffnen sich sowohl Chancen zur Erhöhung der Mieteinnahmen als auch Möglichkeiten zur Eigennutzung.

Kaufpreis: 885.000 € netto

Alternativ kann die Veräußerung – je nach steuerlicher Gestaltung und Voraussetzungen – auch umsatzsteuerfrei erfolgen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis: 2000
Endenergieverbrauch beträgt 45 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Lage

Das Bürogebäude befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet der Kreisstadt Roth. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Erreichbarkeit sowie die verkehrsgünstige Lage innerhalb der wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg.

Die Bundesstraße B2 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A6 (Heilbronn–Nürnberg–Amberg) und A9 (München–Nürnberg–Berlin). Dadurch sind die Städte Nürnberg, Schwabach, Fürth, Ansbach sowie der Flughafen Nürnberg bequem und zügig erreichbar. Auch der Bahnhof Roth mit Regional- und S-Bahn-Anschluss befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Stadt Roth ist zudem über den Main-Donau-Kanal an das europäische Wasserstraßennetz angebunden.

Das Umfeld ist geprägt von einer Vielzahl etablierter Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handwerk, Dienstleistung, Handel und Logistik. Diese gewachsene Unternehmensstruktur macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Die hohe Arbeitsplatzdichte und die kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung der Region sorgen für eine nachhaltige Nachfrage nach modernen Gewerbeflächen.



Roth gehört zur Metropolregion Nürnberg und zählt damit zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Süddeutschlands. Unternehmen profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen sowie einem großen Einzugsgebiet für Kunden und Mitarbeiter. Gleichzeitig bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten sowie der Nähe zum Fränkischen Seenland.

Insgesamt bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Geschäftsadresse, eine optimale Verkehrsanbindung und ein wirtschaftlich starkes Umfeld legen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 45.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion











Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion