



**90765 Fürth**

# HEGERICH: Großzügige Ladenfläche auf zwei Ebenen in Poppenreuth!



**7.500 €**

Kaltmiete

**1000 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**1000 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-0

[jk@hegerich-immobilien.de](mailto:jk@hegerich-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Gesamtfläche   | 1.000 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsfläche | 1.000 m <sup>2</sup> |

## Energieausweis

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art                       | Verbrauch     |
| Ausstelldatum             | 15.10.2014    |
| gültig bis                | 15.10.2024    |
| Gebäudeart                | Nichtwohngebä |
| Energieverbrauchskennwert | 89,5          |
| Wertklasse                | H             |

## Preise & Kosten

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Kaltmiete           | 7.500 €  |
| Nebenkosten         | 1.500 €  |
| Heizkosten          | 1.000 €  |
| provisionspflichtig | ✓        |
| Aussen-Courtage     | 2,38     |
| Kautionsktext       | 22.500 € |

## Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

|             |   |
|-------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC    | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

Die hier angebotene Gewerbefläche bietet auf insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> viel Raum für Ihr Geschäftsmodell. Sie verteilt sich auf zwei großzügige Ebenen und bietet Ihnen somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Branchen.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 300 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Fläche eignet sich hervorragend für den Empfang von Kunden, eine Verkaufsfläche, Büroräume oder auch für einen Showroom. Große Fensterfronten sorgen für eine optimale Belichtung und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ermöglicht eine flexible Nutzung und ist je nach Bedarf anpassbar.

Das 1. Obergeschoss mit ca. 700 m<sup>2</sup> bietet eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Hier lassen sich neben Büroflächen auch Besprechungsräume, ein Callcenter oder Arbeitsplätze für größere Teams einrichten. Auch eine Kombination aus verschiedenen Nutzungskonzepten ist denkbar, sodass sowohl Platz für Verwaltungsbüros als auch für kreative Arbeitsumgebungen zur Verfügung steht. Die großzügige Fläche ist durch die hohe Deckenhöhe und die Ausrichtung des Gebäudes angenehm hell und freundlich.

Ein ca. 70 m<sup>2</sup> großer Kellerraum bietet zusätzlich Platz für Lagermöglichkeiten oder die Unterbringung von technischen Geräten. Die Fläche ist ideal geeignet, um Lagerbestände oder Archive unterzubringen und bleibt dabei für die tägliche Nutzung gut zugänglich.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen und der zusätzlichen Lagerfläche im Keller ist diese Gewerbefläche für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten geeignet. Ob für Einzelhandel, Büros, Dienstleistungsunternehmen oder Kombinationen aus verschiedenen Bereichen – dieses Objekt bietet Ihnen eine flexible und gut erreichbare Basis für Ihr Unternehmen. Die hervorragende Lage und die sehr gute Erreichbarkeit machen diese Fläche besonders attraktiv für Firmen, die auf eine hohe Kundenfrequenz angewiesen sind und ihren Mitarbeitern ein gutes Arbeitsumfeld bieten möchten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Gewerbefläche bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen!

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage an einer der zentralen Hauptstraßen, die sowohl eine hervorragende Sichtbarkeit als auch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter garantiert. Durch die Lage an dieser Hauptverkehrsstraße profitieren Sie von einer hohen Frequenz und einer guten Wahrnehmung Ihres Unternehmens. Die Gegend ist sowohl für Fußgänger als auch für Autofahrer optimal zugänglich, was die Fläche zu einem idealen Standort für Ihr Geschäft macht.

Die Lage der Gewerbefläche zeichnet sich nicht nur durch ihre hohe Sichtbarkeit, sondern auch durch ihre exzellente Anbindung aus. Die Hauptstraße sorgt dafür, dass Ihr Unternehmen von potenziellen Kunden leicht gefunden wird.

Das Gebiet ist hervorragend mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen, was für Ihre Kunden und Mitarbeiter, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, einen großen Vorteil darstellt. Bushaltestellen und weitere Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine schnelle und einfache Anreise ermöglichen.

Neben der optimalen Anbindung an den Nahverkehr bietet die Hauptstraße eine direkte Verbindung zu den wichtigsten Verkehrsadern der Stadt. Dies garantiert eine unkomplizierte Anreise für Kunden und Lieferanten, die aus verschiedenen Richtungen anreisen. Die zentrale Lage sorgt dafür, dass Ihr



Geschäft von einer breiten Zielgruppe wahrgenommen wird und Sie gleichzeitig eine hohe Erreichbarkeit von umliegenden Stadtteilen und Vororten genießen.

Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Dienstleistungs- und Versorgungsmöglichkeiten. So erreichen Sie in nur etwa zwei Gehminuten einen lokalen Bäcker, diverse Supermärkte und Restaurants die für die schnelle Versorgung Ihrer Mitarbeiter oder Ihrer Kunden ideal sind. Diese Nähe zu weiteren lokalen Einrichtungen trägt nicht nur zur Bequemlichkeit bei, sondern unterstreicht auch den praktischen Standort der Gewerbefläche.

Ein besonders herausragendes Merkmal der Lage ist die Verfügbarkeit von Parkplätzen im Innenhof des Gebäudes. Für Ihre Kunden und Mitarbeiter stehen hier ausreichend Parkplätze zur Verfügung, was die Anreise erheblich erleichtert und eine stressfreie Parkplatzsuche verhindert.

## 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](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)































