



90552 Röthenbach a. d. Pegnitz

Ihr Geschäft!!! Preiswerte EG-Gewerbefläche mit flexibler Nutzung in zentraler Lage von Röthenbach

420 €

Kaltmiete

52,25 m²

Gesamtfläche

52,25 m²

Gesamtfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Jörg Ulrich

Tel.: 00499123980830

j.ulrich@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	52,25 m ²
Gesamtfläche	52,25 m ²
Bürofläche	52,25 m ²
Zimmer	2,5
teilbar ab	52,25 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	420 €
Warmmiete	540 €
Nebenkosten	120 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	120 €
Gesamtbelastung brutto	540 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 MM (zzgl.)



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.01.2023
gültig bis	07.01.2033
Baujahr (Haus)	1960
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Endenergiebedarf	166.70

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.03.2023
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

Befeuerung

Gas ✓



Beschreibung

Diese ebenerdige, helle und äußerst gepflegte Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 52 m² bietet ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Büro-, Dienstleistungs- oder Beautyfläche. Die durchdachte und funktionale Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung und lässt sich individuell an unterschiedliche Nutzungskonzepte anpassen.

Die Einheit eignet sich sowohl als großzügiges 2-Zimmer-Büro als auch für die Einrichtung eines Kosmetik- oder Beautystudios. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleines Durchgangszimmer, eine separate Teeküche sowie ein WC, wodurch eine klare Trennung von Arbeits-, Behandlungs- und Nebenflächen möglich ist.

Die ebenerdige Ausführung sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden, Klienten und Mitarbeiter, während die verkehrsgünstige Lage die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer unverbindlichen Besichtigung selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser ansprechenden Gewerbefläche.

Lage

Röthenbach an der Pegnitz ist eine Stadt mit rund 12.700 Einwohnern im Landkreis Nürnberger Land und zeichnet sich durch ihre gute Anbindung an den Wirtschaftsraum Nürnberg aus.

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in absolut verkehrsgünstiger Lage, direkt an der Ortsdurchgangsstraße, und profitiert somit von einer hohen Sichtbarkeit sowie regem Durchgangsverkehr. Das Autobahnkreuz Nürnberg ist in nur ca. 4 km erreichbar, die Nürnberger Innenstadt liegt etwa 13 km westlich und ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Ein weiterer Standortvorteil sind die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Parkmöglichkeiten sowie eine nahegelegene Bushaltestelle, die eine gute Erreichbarkeit für Kunden, Besucher und Mitarbeiter gewährleisten.

Weitere Informationen zur Stadt Röthenbach an der Pegnitz finden Sie unter www.roethenbach.de.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

