



## 91056 Erlangen Gewerbebehalle in Erlangen!



**8.000 €**

Kaltmiete

**800 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2100 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

**S-IMMOWERK**  
IHR GEWERBEMAKLER

**Ihr Ansprechpartner**

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**  
Vertriebs-Team  
Tel.: +49 911 47772530  
[info@s-immowerk.de](mailto:info@s-immowerk.de)

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	800 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	800 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.100 m <sup>2</sup>
sonstige Fläche	200 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	bezugsfrei
Ab-Datum	18.04.2026
gewerbliche Nutzung möglich	✓

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	8.000 €
Kaltmiete	8.000 €
Heizkosten enthalten	×
Gesamtmiete netto	8.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3

### Zustand

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



## Ausstattung

### Allgemein

Räume veränderbar ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Breitbandzugang

Technik VDSL

Geschwindigkeit 250 Mbit/s

## Beschreibung zur Ausstattung

Übersicht/Aufteilung:

Warmhalle ca. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
-ebenerdige Andienung (Einfahrtstor 3,70 x 3,70m)  
-Industrieboden  
-verschiedene Arbeitsplätze mit Starkstrom- und Druckluftanschluss  
-Lackierraum mit möglicher Nutzung Absauganlage  
-teilbar  
ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
-Showroom  
-Empfangs- und Büroräume  
Kalthalle ca. 100 m<sup>2</sup>  
-Nutzung als Lager  
Heizung: Gas-Zentralheizung



## Beschreibung

---

Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit Warm- und Kalthalle sowie Kundenshowroom, Empfangs- und Büroraum.

## Lage

---

Erlangen ist ein bedeutender Hightech- und Industriestandort in Nordbayern und Bestandteil der Metropolregion Nürnberg und ist geprägt durch Siemens und die Universität Erlangen-Nürnberg. Der Stadtteil ER-Bruck befindet sich im Süden der Stadt und liegt etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das Mietobjekt befindet sich im Gewerbe-/Mischgebiet ER-Bruck "Dresdener Straße" in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A73.

Im Umfeld befindet sich verschiedene Gewerbebetriebe, Nahversorgungseinrichtungen und Wohnbebauung.

- Bundesautobahn, A73, Fahrzeit: 2 min
- Bundesautobahn, A3, Fahrzeit: 4 min
- Erlangen-Innenstadt, Fahrzeit: 5 min
- Siemens-Campus, Fahrzeit: 5 min
- Flughafen, Nürnberg, Fahrzeit: 19 min

## 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.















