

EXPOSÉ

90411 NÜRNBERG | NORDOSTPARK 3 - 5



PROVISIONSFREI

Objekt-Typ

attraktives Bürohaus in bester Sichtlage

Baujahr

2006

Verfügbare Flächen

Erdgeschoss – Büro mit 717,22 m² (teilbar ab 306,22 m²)
1. Obergeschoss – Büro mit 1.355,72 m² (teilbar ab 309,29 m²)
2. Obergeschoss – Büro mit 1.357,21 m² (teilbar ab 321,50 m²)
3. Obergeschoss – Büro mit 1.356,55 m² (teilbar ab 321,49 m²)

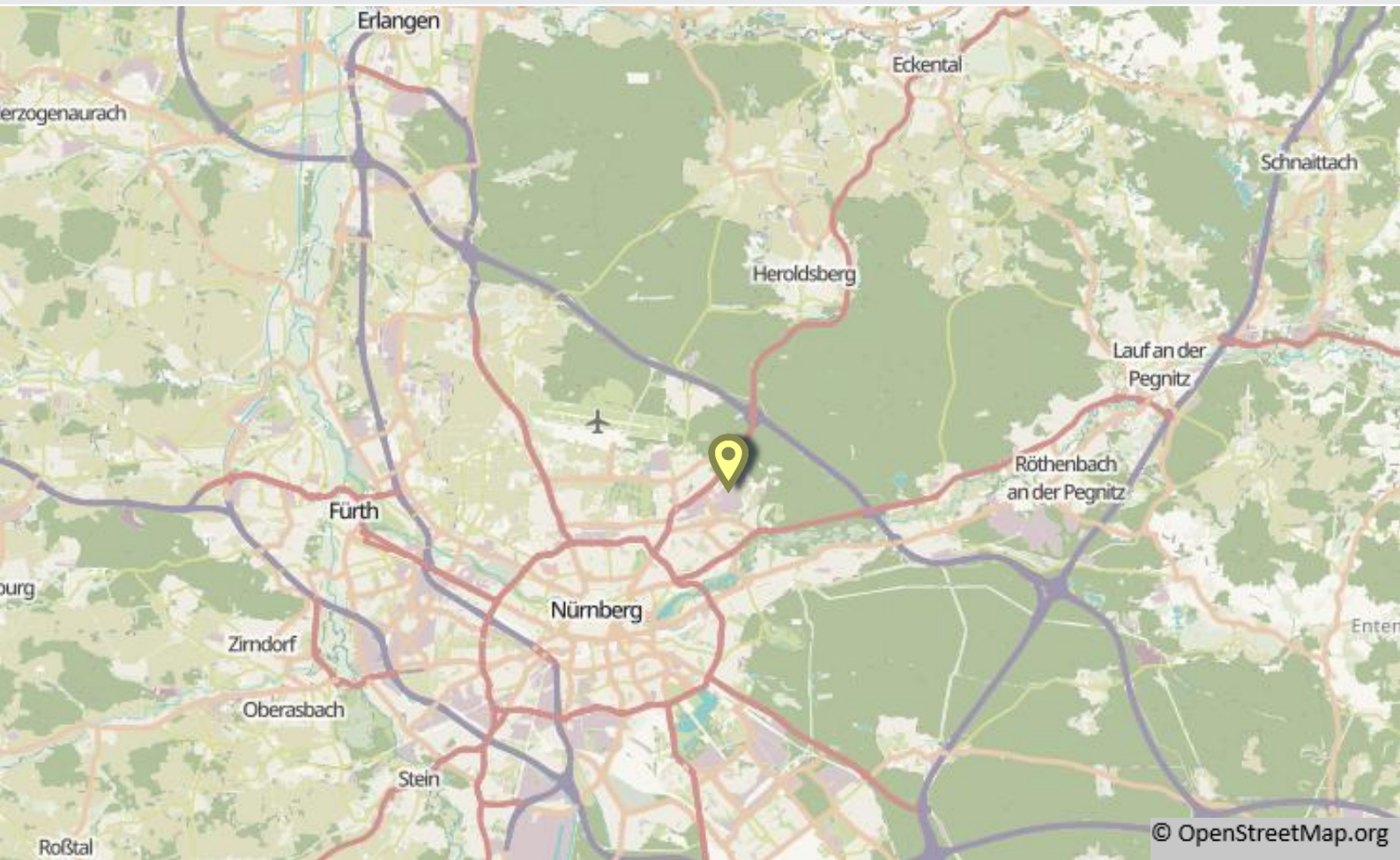
Verfügbare Stellplätze

im Parkhaus NOP 26 in ausreichender Zahl vorhanden



PEGASUS
REAL ESTATE PARTNERS

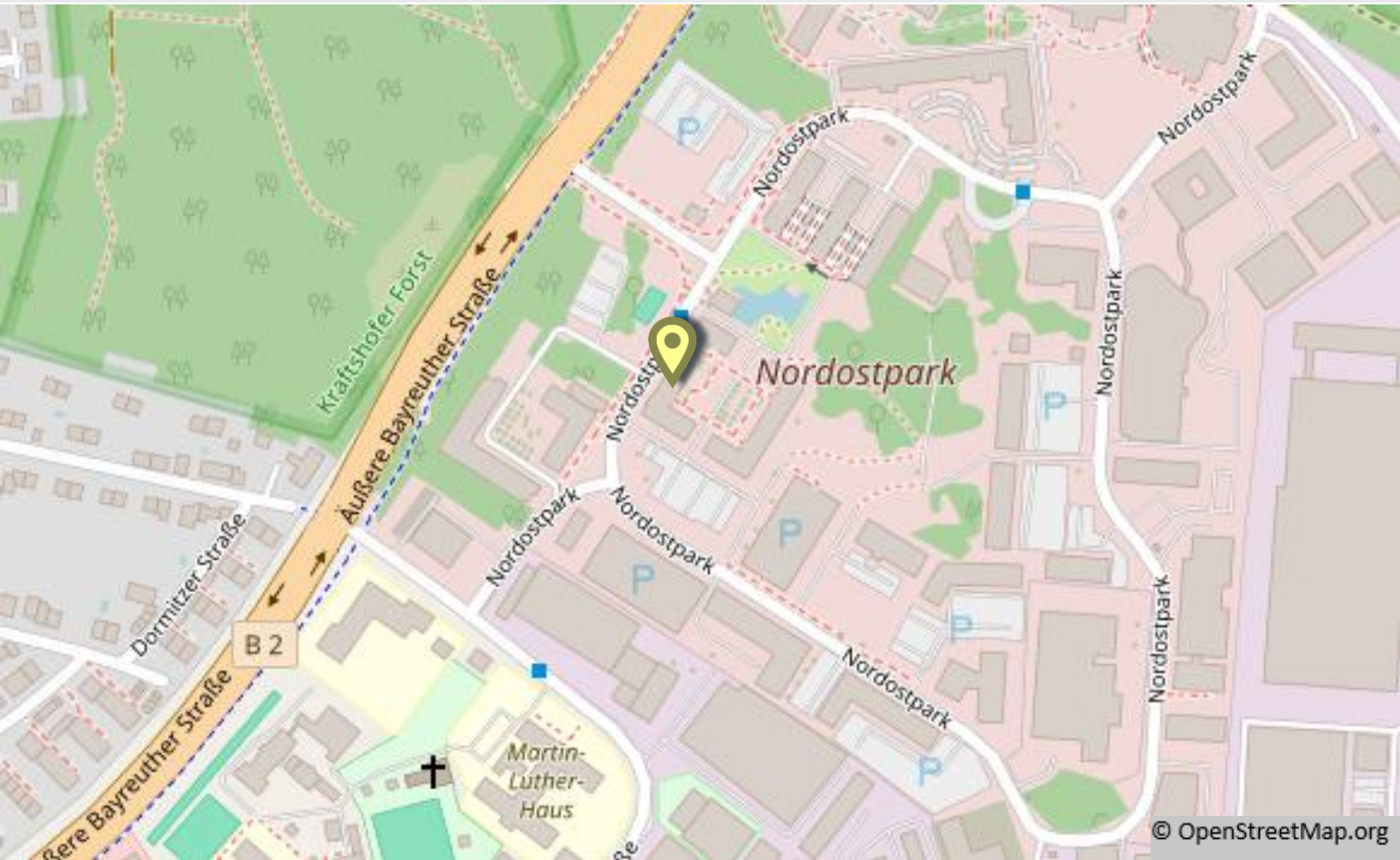
MAKROLAGE



- Nürnberg ist mit rd. 544.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt Bayerns. In der Metropolregion leben ca. 3,5 Mio. Einwohner
- Nürnbergs BIP von 32,3 Mrd. Euro liegt an 9. Stelle der 20 größten deutschen Städte
- Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Nürnberg bei 467 %
- Rd. 25.000 Unternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg. Namhafte Firmen wie Adidas, DATEV, Diehl, Fraunhofer, Siemens, Leoni, Schäffler, Puma uvm. haben sich in der Metropolregion angesiedelt.



MIKROLAGE



Zentrale Lage innerhalb des NORDOSTPARKS in Nürnberg. Einfahrt von der Bundesstraße B2



Innerhalb des NORDOSTPARKS befindet sich eine Kindertagesstätte, ein campuseigener See sowie diverse gastronomische Einrichtungen.



Unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 mit Anbindung an A9 (München-Berlin) und A6 (Heilbronn-Prag).



Der Flughafen Nürnberg liegt nur 5 km, somit weniger als 10 Autominuten entfernt.



Busanbindungen, die es ermöglichen den Hauptbahnhof Nürnberg sowie Erlangen Zentrum in 20 min zu erreichen. U-Bahn-Station Herrnhütte 1,5 km entfernt.



In den Parkhäusern stehen ausreichend Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung. Zudem verfügt der Park über eine VAG_Rad-Station.



OBJEKT



- Das im Jahr 2006 in Pfosten-Riegel-Konstruktion, in Verbindung mit Glasfassadenelementen, errichtete Gebäude, verfügt über vier Büroetagen zzgl. dem teilunterkellertem Untergeschoss zur Lagernutzung.
- Der Gebäudezuschnitt, mit einem Achsraster von 1,35 m, ermöglicht vielfältige vertikale und horizontale Mietbereichskombinationen.
- Die beiden einladenden Treppenhäuser mit Natursteinbelag sind zur Straße hin vollständig verglast. Jedes Treppenhaus verfügt über einen Aufzug für 13 Personen.
- Auf den Werbepylonen neben den überdachten Eingangsbereichen hat jeder Mieter die Möglichkeit sich werbewirksam zu positionieren.
- Die bodentiefen Fenster mit außenliegender Raffstoreanlage (elektrisch betrieben inkl. Wind- / Sonnenwächter) bieten eine hervorragende natürliche Belichtung.
- Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasheizung.



AUSSTATTUNG



- Die überdurchschnittlich ausgestatteten Büroräume verfügen über eine lichte Deckenhöhe von ca. 3,00 m in den Obergeschossen und bieten höchste Flexibilität in der Grundrissgestaltung.
- Arbeitsplatzbeleuchtungen mit hochwertigen Pendelleuchten, sowie teilweise vorhandene schallabsorbierende Lochdecken und Paneelwände, sorgen für eine hervorragende Arbeitsatmosphäre.
- Komfortable Bodentanks bieten ausreichend Platz für die mieter eigenen EDV- und Telefonanschlüsse.
- Vorhandene WC-Anlagen verfügen über hochwertige Sanitärobjekte, teilweise mit Dusche.
- Die Flächen sind mit Decken-Umluftkühlgeräten ausgestattet, die ein angenehmes Raumklima im Sommer ermöglichen.
- Der Mietpreis versteht sich exkl. evtl. Mietsonderwünsche.



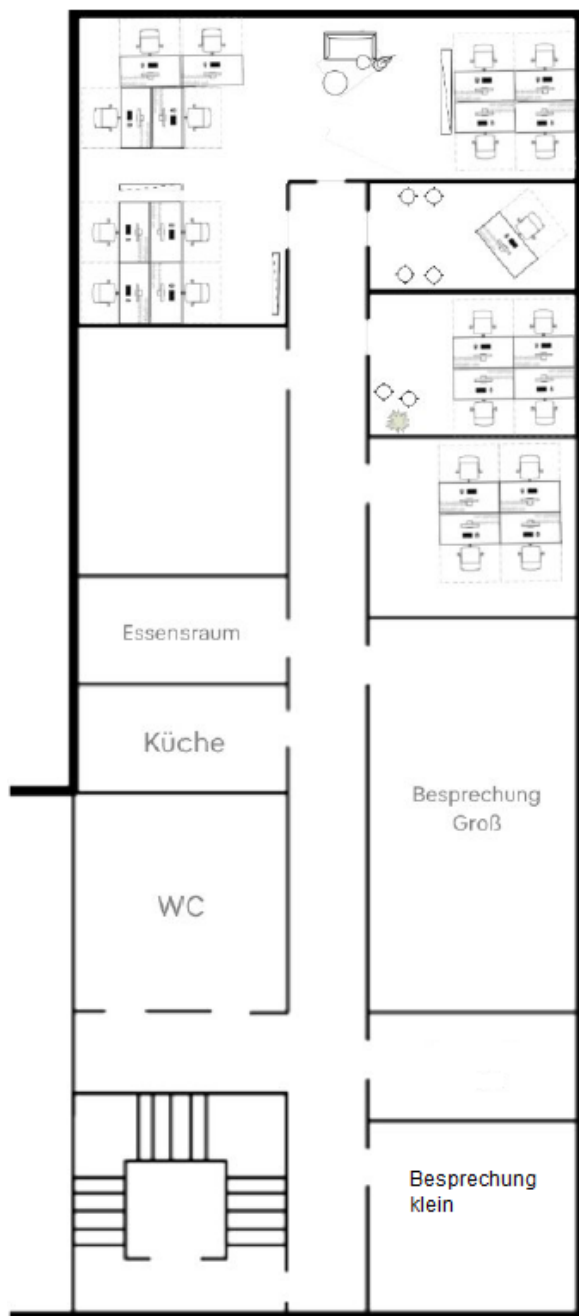
KEYFACTS

Anschrift	Nordostpark 3, 5 - 90411 Nürnberg		
Büro	Erdgeschoss (Bauteil A)	411,00 m ²	Verfügbar ab sofort
	Erdgeschoss (Bauteil B)	306,22 m ²	Verfügbar ab 07/2026
	Erdgeschoss gesamt	717,22 m²	
	1. OG (Bauteil A)	413,24 m ²	Verfügbar ab 07/2026
	1. OG (Bauteil B)	311,72 m ²	Verfügbar ab 07/2026
	1. OG (Bauteil C)	309,29 m ²	Verfügbar ab 07/2026
	1. OG (Bauteil D)	321,47 m ²	Verfügbar ab 07/2026
	1. OG gesamt	1.355,72 m²	
	2. OG (Bauteil A)	413,73 m ²	Verfügbar ab sofort
	2. OG (Bauteil B + C)	621,98 m ²	Verfügbar ab sofort
	2. OG (Bauteil D)	321,50 m ²	Verfügbar ab sofort
	2. OG gesamt	1.357,21 m²	
	3. OG (Bauteil A)	413,72 m ²	Verfügbar ab sofort
	3. OG (Bauteil B + C)	621,34 m ²	Verfügbar ab sofort
	3. OG (Bauteil D)	321,49 m ²	Verfügbar ab sofort
	3. OG gesamt	1.356,55 m²	
	GESAMT	4.786,70 m²	
Miete	ab 10,95 €/m ²		
Mietfreie Zeit	3 Monate mietfrei		
NK-Vorauszahlung	3,30 €/m ²		
VWK-Pauschale	3,5 % der mtl. Nettokaltmiete		
Laufzeit Vertrag	5 Jahre		
Stellplätze	im Parkhaus NOP 26 in ausreichender Zahl vorhanden		

*alle Preise verstehen sich zzgl. MwSt.



PLAN MIETEINHEIT Erdgeschoss Bauteil A



**Bauteil A
mit 411,00 m²**



LAGE MIETEINHEIT

Erdgeschoss Bauteil B



Bauteil B
ca. 306,22 m²

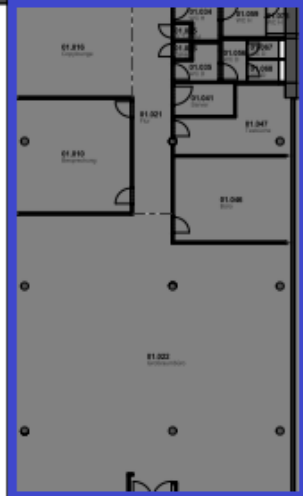
Grundrissituation nicht maßstabsgetreu



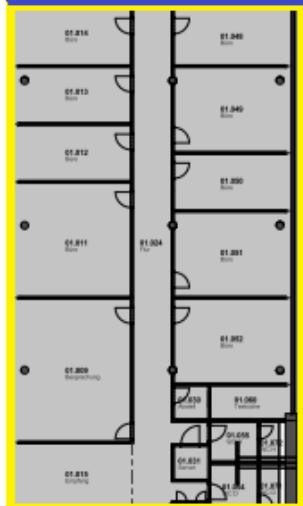
PLAN MIETEINHEIT 1. OG MIT MÖGLICHER TEILBARKEIT



Bauteil D
321,47 m²



Bauteil C
309,29 m²



Bauteil B
311,72 m²



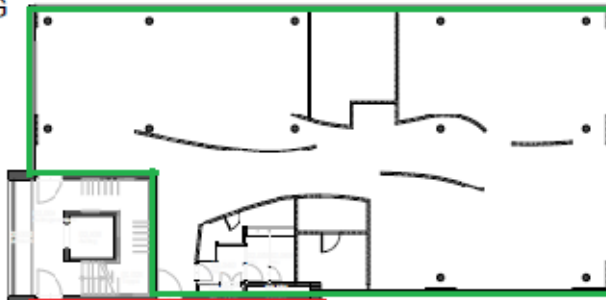
Bauteil A
413,24 m²

Grundrissituation nicht maßstabsgetreu

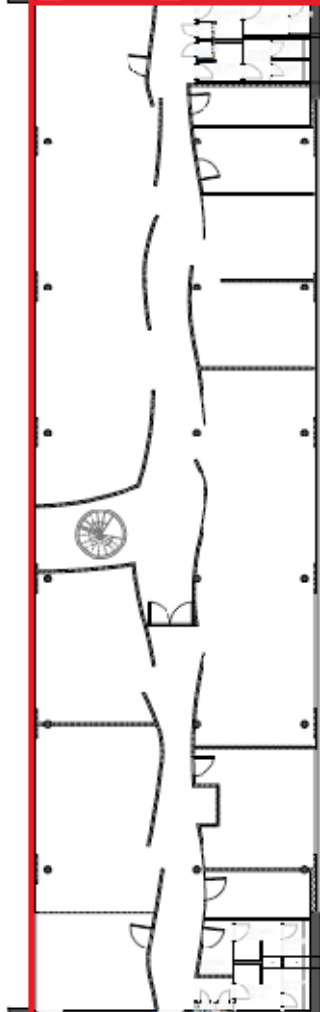


PLAN MIETEINHEIT 2. OG MIT MÖGLICHER TEILBARKEIT

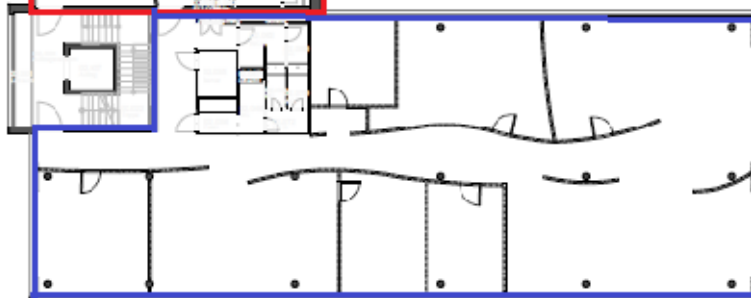
2.OG



Bauteil D
mit 321,50 m²



Bauteil B + C
mit 621,98 m²

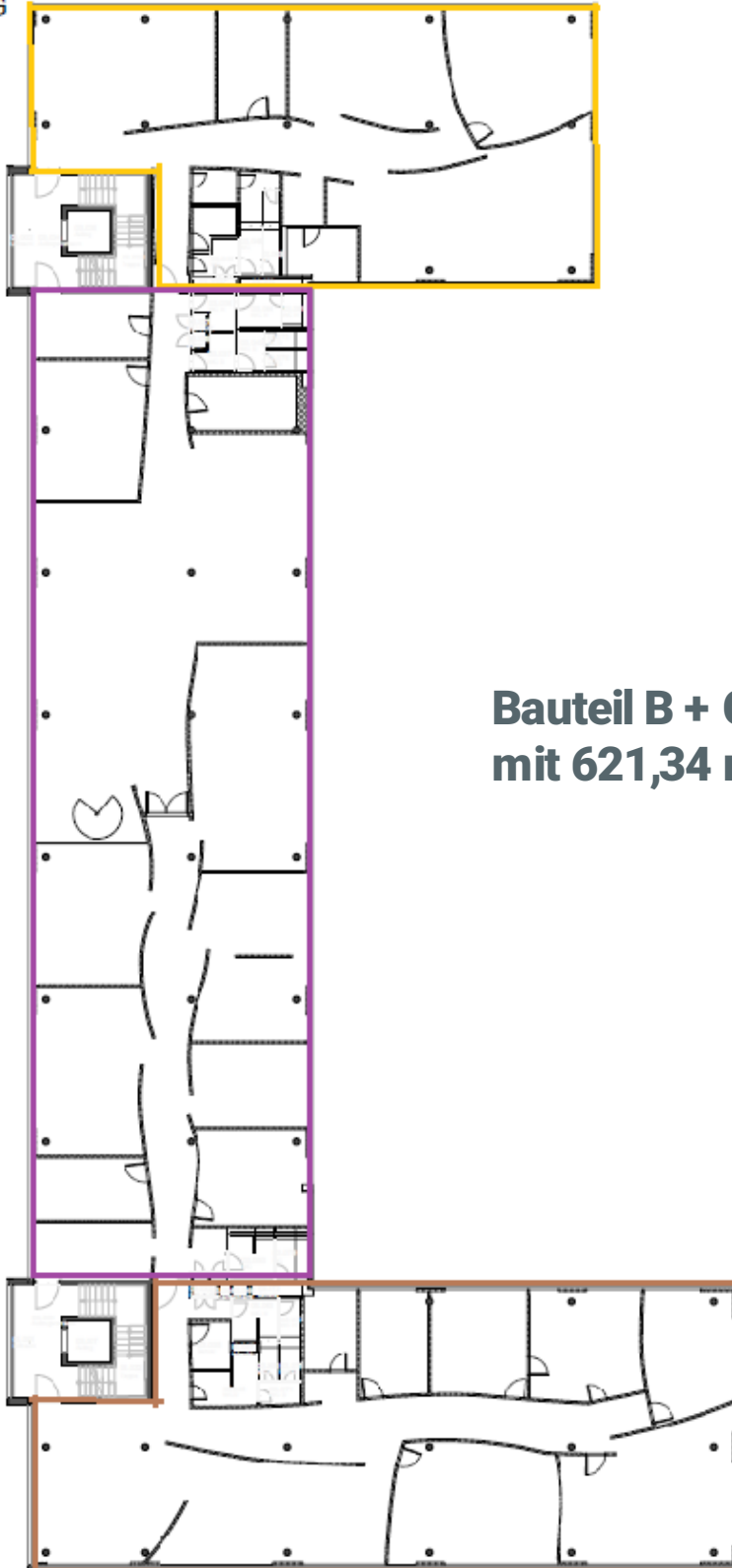


Bauteil A
mit 413,73 m²



PLAN MIETEINHEIT 3. OG MIT MÖGLICHER TEILBARKEIT

3.OG



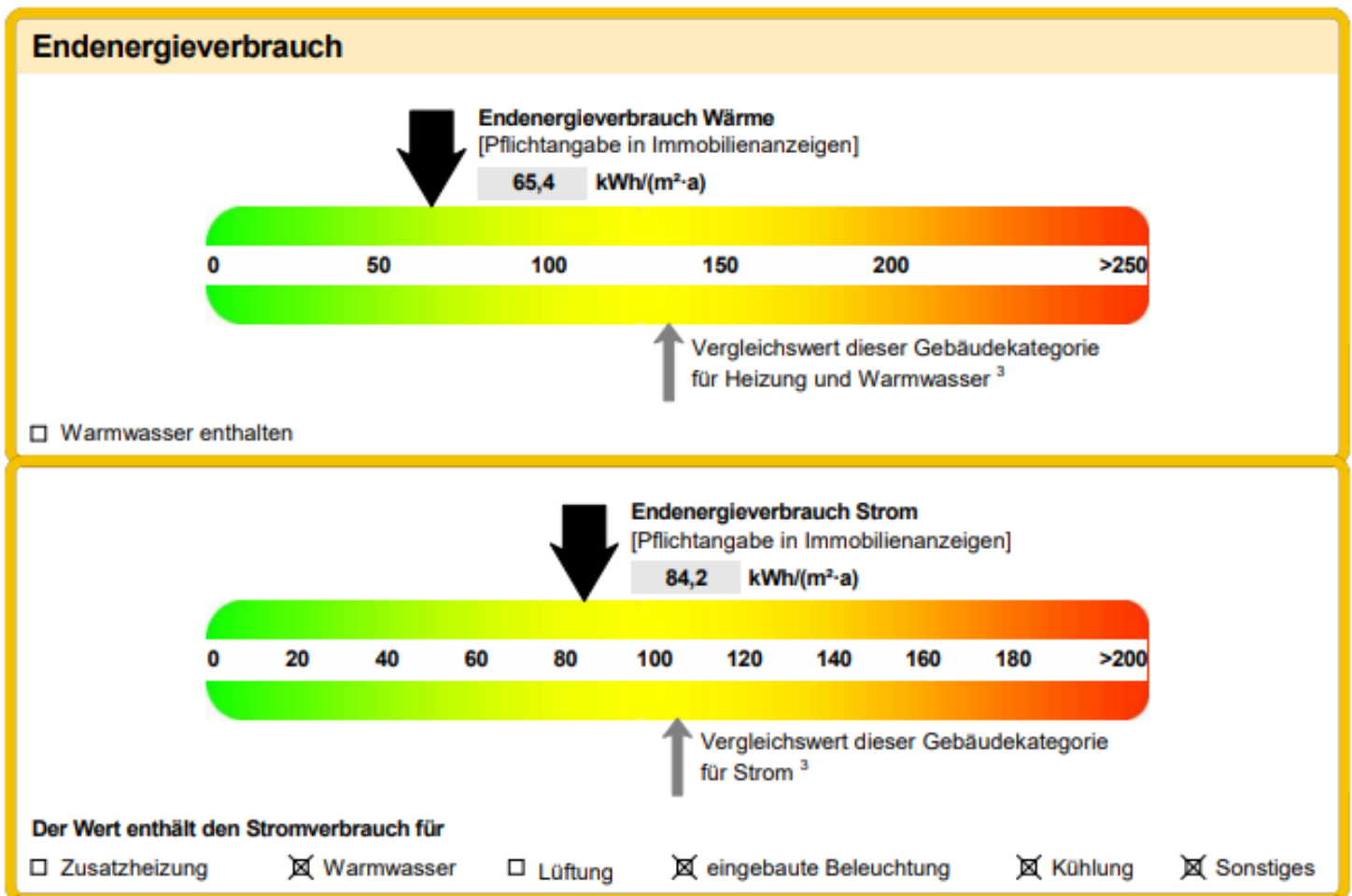
Bauteil D
mit 321,49 m²

Bauteil B + C
mit 621,34 m²

Bauteil A
mit 413,73 m²



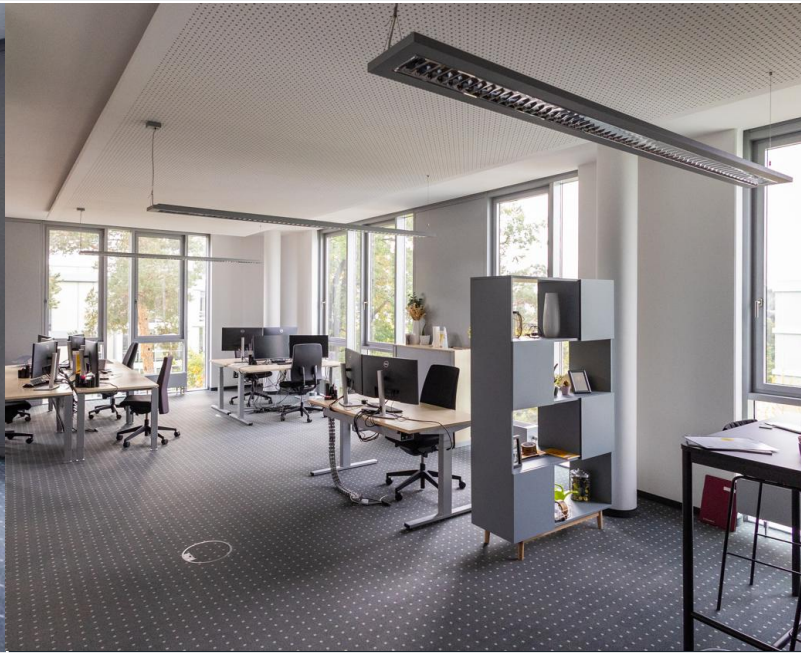
ENERGIEAUSWEIS



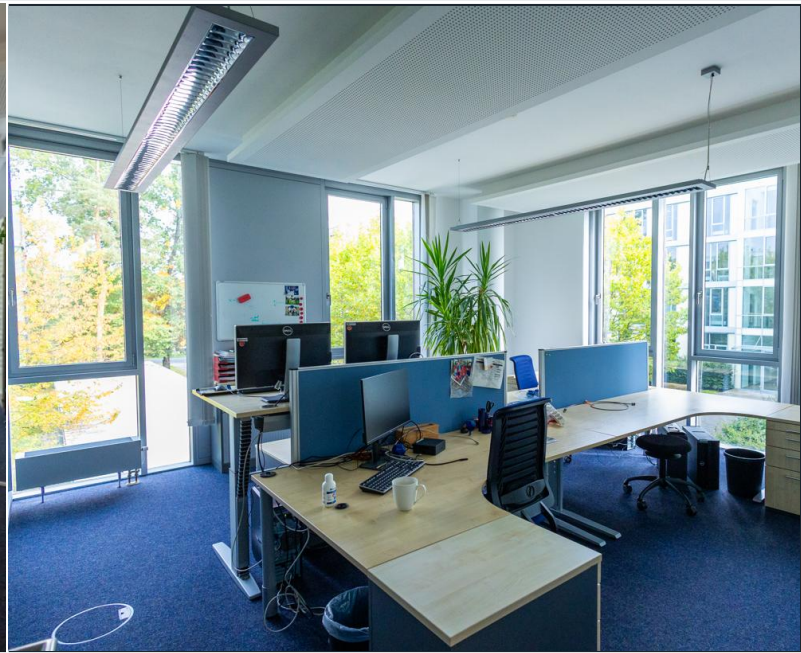
- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| ▪ Energieausweistyp: | Energieverbrauchsausweis |
| ▪ Baujahr | 2006 |
| ▪ Endenergieverbrauch Wärme: | 65,4 kWh/(m ² ·a) |
| ▪ Endenergieverbrauch Strom: | 84,2 kWh/(m ² ·a) |
| ▪ Primärenergieverbrauch Gebäude: | 223,6 kWh/(m ² ·a) |



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT



PEGASUS

REAL ESTATE PARTNERS

Stephanie Ullmann

Telefon: +49 (0) 9131 6237-753

E-Mail: vermietung@pegasus-re.de

Pegasus Real Estate Partners GmbH

Nägelsbachstraße 33

91052 Erlangen

Für die Richtigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben
können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.



www.pegasus-re.de

