



THE DUKE

HERZOGENAURACH



FREIE
FLÄCHEN



Ohmstraße 2,4 /
Einsteinstraße 6a
HERZOGENAURACH



16.275 m²
IN 3 GEBÄUDEN



Individuelle
Gestaltungsoptionen



RAUM FÜR IDEEN. FLEXIBILITÄT FÜR WACHSTUM. POTENZIAL FÜR INNOVATION.



THE DUKE, ein innovativer, flexibler und repräsentativer Gebäudekomplex im Herzen des Gewerbegebiets Nord – eine neue Adresse für hochwertige Büro-, Praxen-, Lager- und Laborflächen.

In der Kleinstadt mit den drei Weltkonzernen Schaeffler, Puma und Adidas, bietet THE DUKE Raum für Wachstum und Innovation. Das Gebäudeensemble verfügt über hochwertige Flächen, die durch gezielte Investitionen auf die Wünsche unserer neuen Mieter zugeschnitten werden. Drei Gebäude – 15 Stockwerke – 16.275m² Mietfläche bieten ab sofort vielerlei Möglichkeiten zur freien Entfaltung.

FLEXIBLE GEWERBEFLÄCHEN FÜR BÜRO / PRAXEN / LAGER / LABOR

MAKRO LAGE



HAUPTBAHNHOF ERLANGEN 12 KM



FLUGHAFEN NÜRNBERG 19 KM



A3 Frankfurt - Nürnberg 5 KM
A73 Suhl - Nürnberg 10 km



STADTZENTRUM
HERZOGENAURACH 1,1 KM

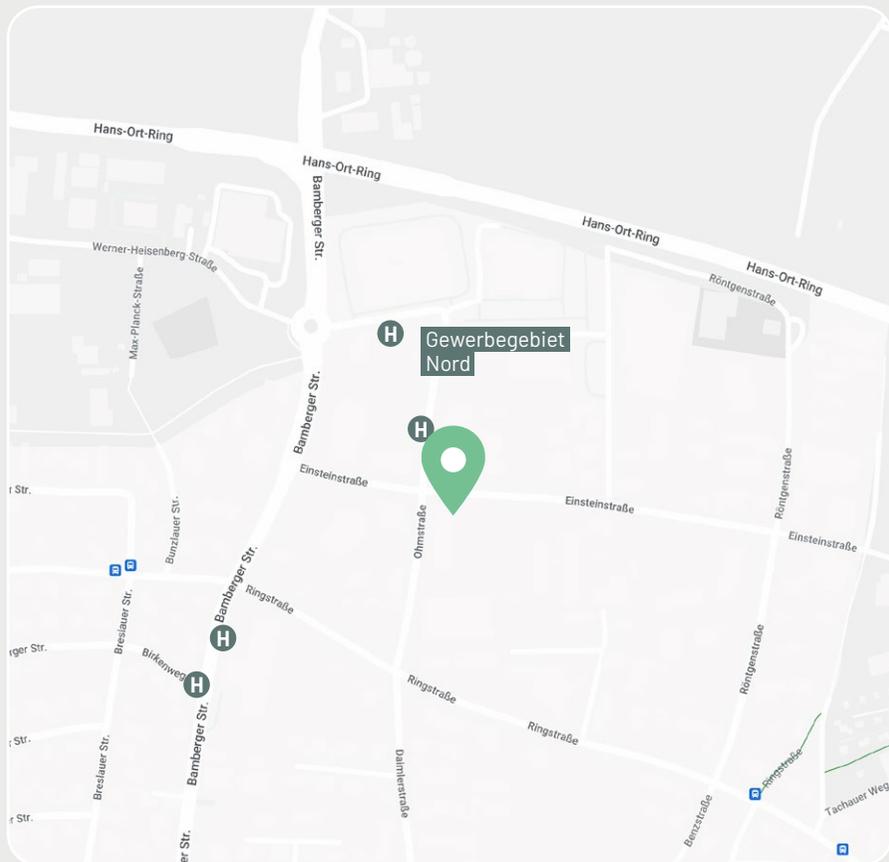
STANDORT HERZOGENAURACH

Herzogenaurach liegt im Herzen der wirtschaftsstärksten Metropolregion Deutschlands. Bekannt als High-Tech-, Industrie- und innovatives Dienstleistungszentrum beherbergt die Region eine Vielzahl an Hidden Champions.

Das Gewerbegebiet Nord ist hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Die nahegelegenen Städte Erlangen und Nürnberg sind in 15 bzw. 25 Fahrminuten erreichbar.



OHMSTR. 2+4 / EINSTEINSTR. 6A
91074 HERZOGENAURACH



MIKRO LAGE



BUSHALTESTELLE

Birkenweg

300 M

Einkaufszentrum Nord

50 M



SUPERMÄRKTE /

GEWERBEGEBIET NORD

100 M

ZENTRALE LAGE MIT GUTER ANBINDUNG

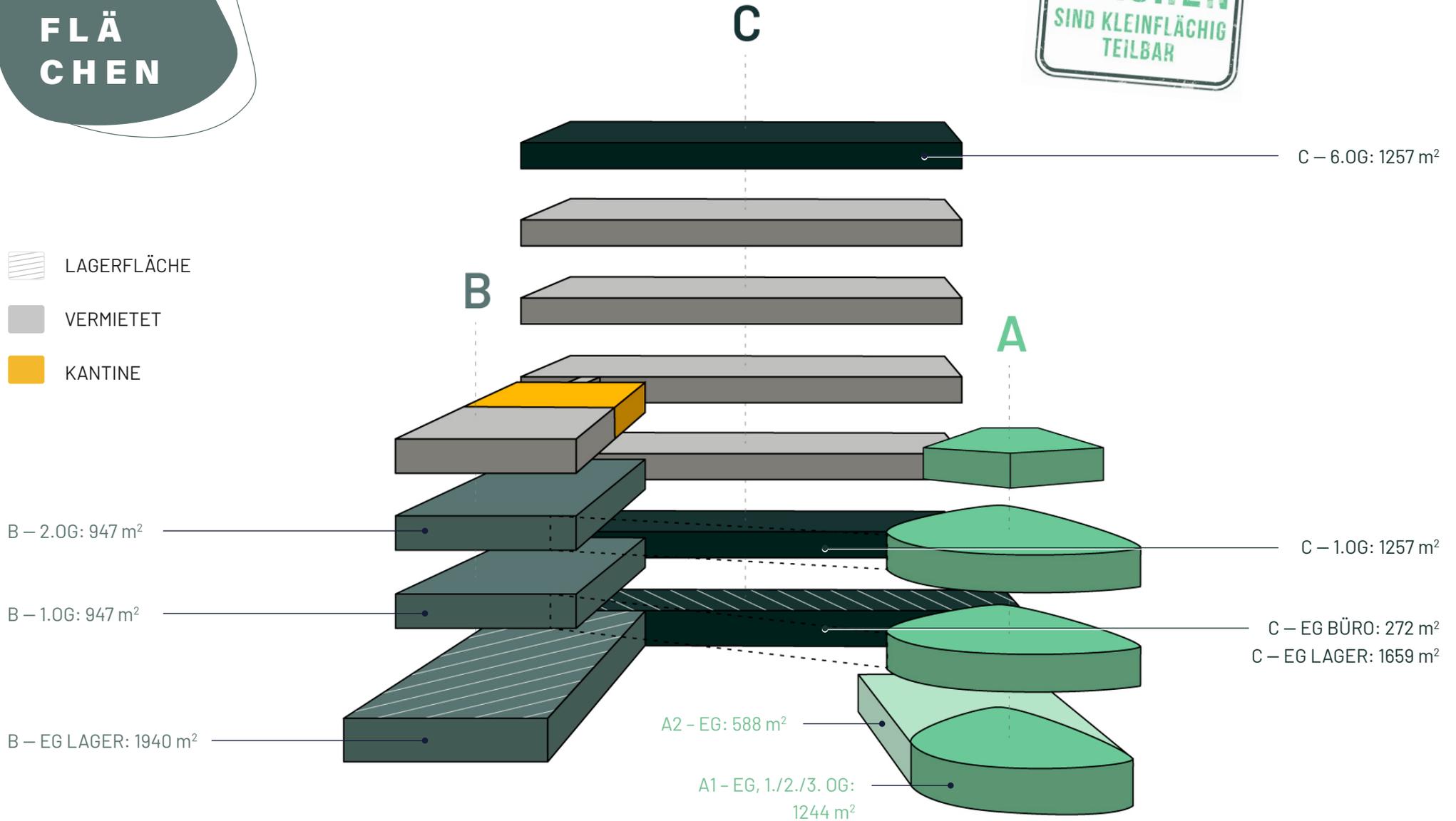
THE DUKE verfügt über eine Vielzahl von Parkplätzen, Bus-Haltestellen sind innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen. Die hauseigene Kantine „Mooswerk“ ist für alle Mieter zugänglich und sorgt täglich für frische Mittagsgesichte. Darüber hinaus bietet das Gewerbegebiet Nord eine große Auswahl an Supermärkten und Arztpraxen.

Das Stadtzentrum Herzogenaurachs mit seiner Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung.

FREIE FLÄCHEN

FLÄCHEN
SIND KLEINFLÄCHIG
TEILBAR

-  LAGERFLÄCHE
-  VERMIETET
-  KANTINE

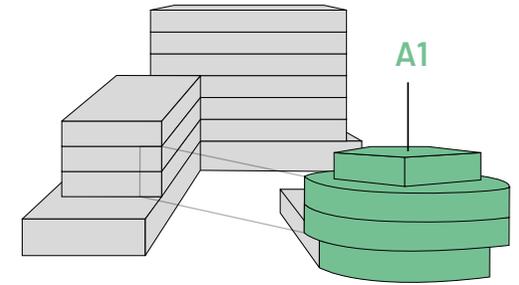


i FLEXIBEL TEILBARE MIETFLÄCHEN IN GEBÄUDE B & C



FLÄCHE A1 / 1244 QM

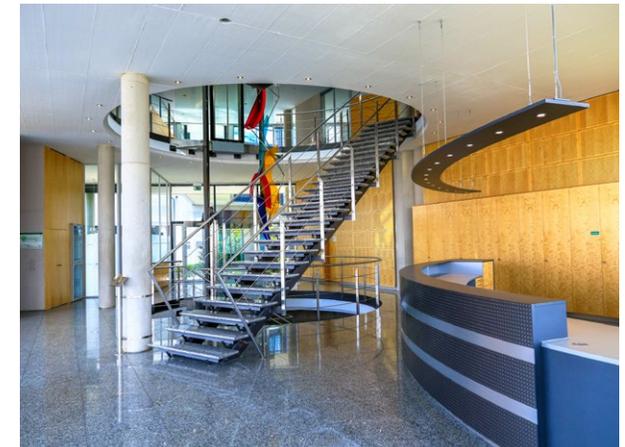
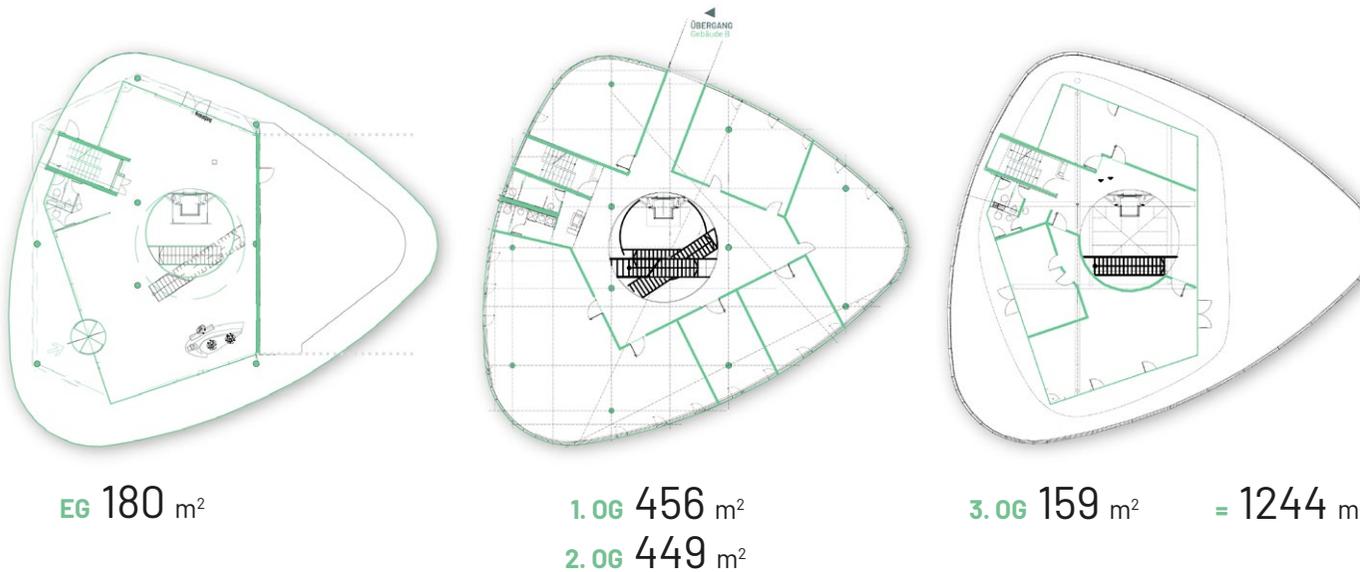
ERDGESCHOSS, 1. - 3. OBERGESCHOSS



- Repräsentatives Entree
- Flexible Raumaufteilung
- Barrierefreier Zugang, Aufzug vorhanden
- Bauteilkühlung
- Elektrische Jalousien
- Elektronische Zutrittskontrolle
- Kantine im Gebäudekomplex



GRUNDRISSE MIT BEISPIELLAYOUT



**FREIE
FLÄ-
CHEN**

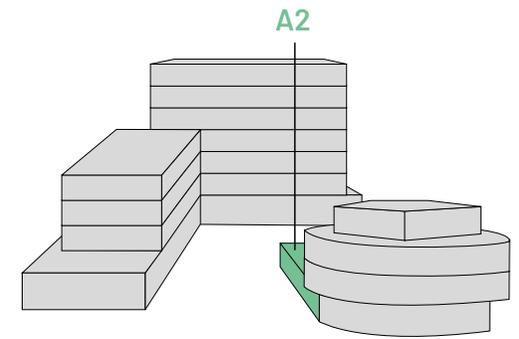
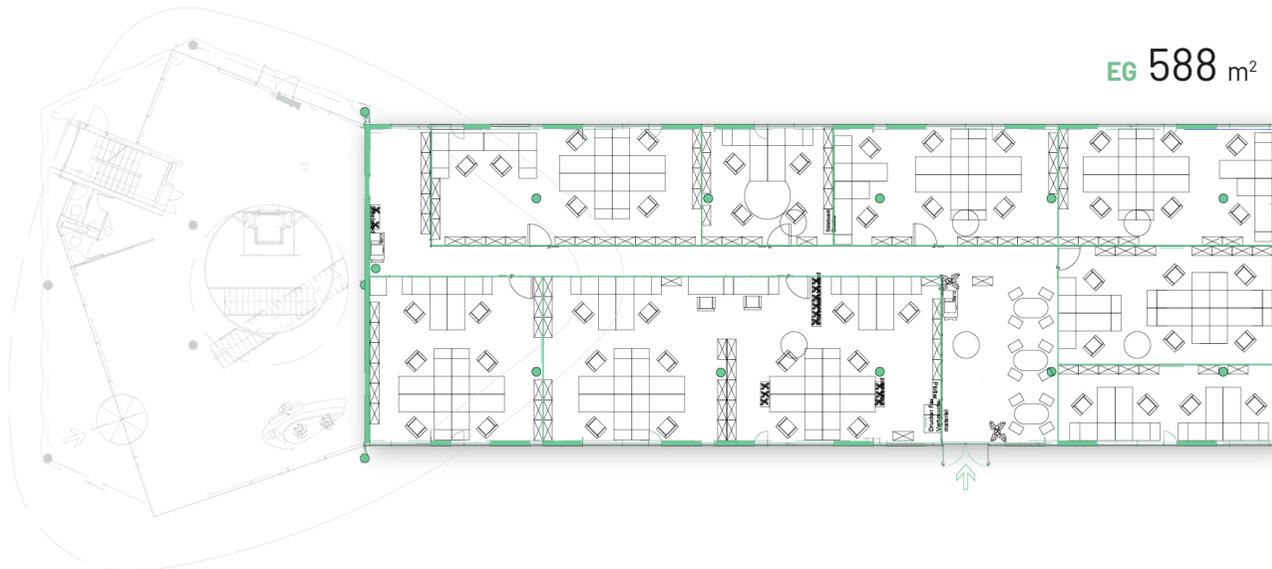
FLÄCHE A2 / 588 QM

ERDGESCHOSS

- Eigener, separater Eingang
- Flexible Raumaufteilung
- Barrierefreier Zugang
- Elektronische Zutrittskontrolle
- Eigene Stellplätze
- Kantine im Gebäudekomplex

GRUNDRISS MIT BEISPIELLYOUT

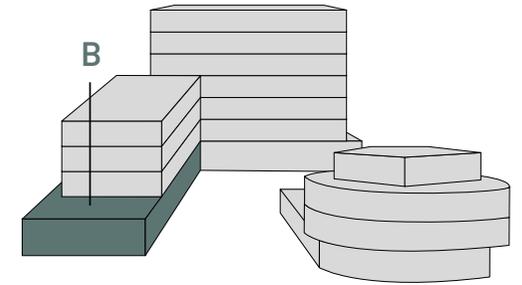
EG 588 m²





FLÄCHE B / 1940 QM

ERDGESCHOSS, LAGER



- Andienung erfolgt über drei Rolltore
- Deckenhöhe von ca. 4m, in Teilen von ca. 7m
- Bauteilkühlung
- Laderampe
- Elektronische Zutrittskontrolle
- Druckluft vorhanden
- Kantine im 3. Obergeschoss

GRUNDRISS MIT BEISPIELLYOUT

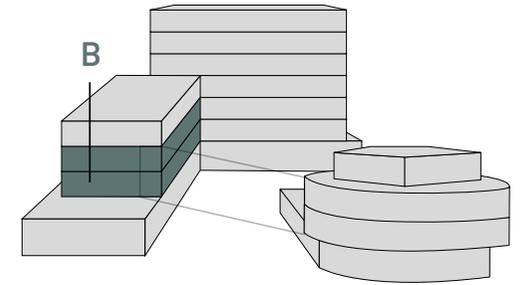
EG 1940 m²





FLÄCHE B

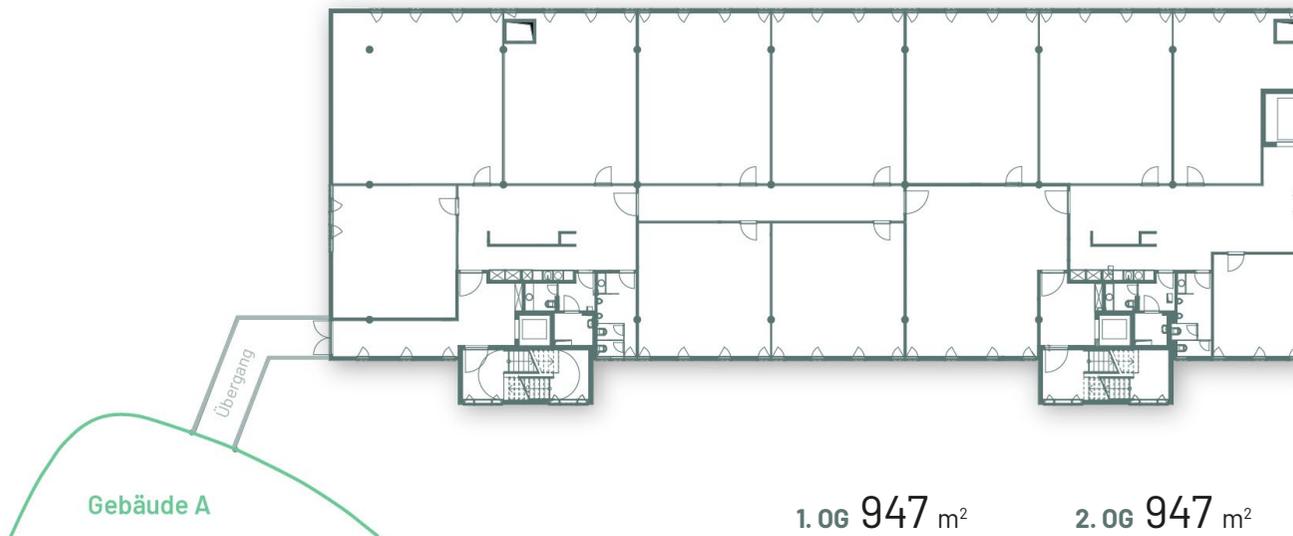
1. & 2. OBERGESCHOSS



- Flexible Raumaufteilung
- Elektrische Jalousien
- Barrierefreier Zugang, Aufzug vorhanden
- Elektronische Zutrittskontrolle
- Bauteilkühlung
- Kantine im 3. Obergeschoss

GRUNDRISS MIT BEISPIELLYOUT

i FLEXIBEL TEILBAR AB CA. 200 QM

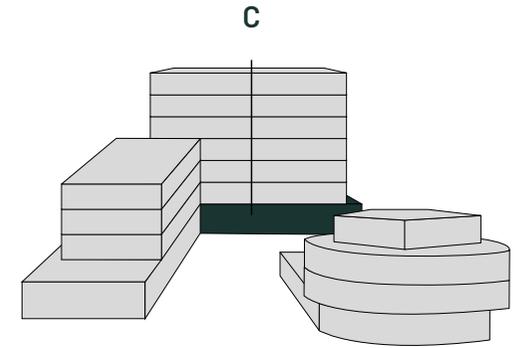




FLÄCHE C

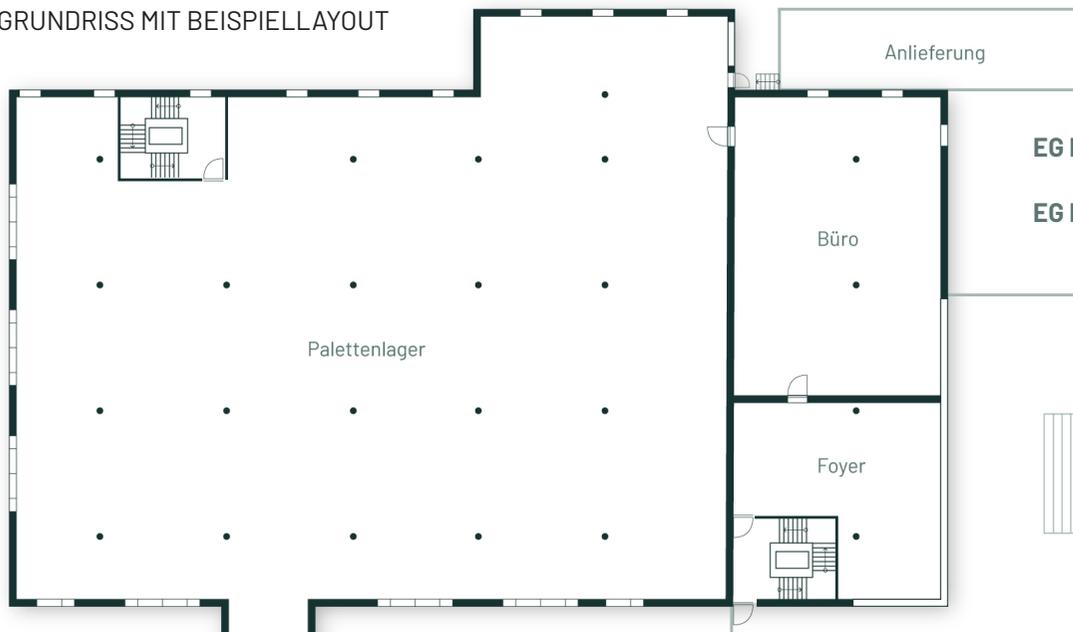
ERDGESCHOSS, LAGER + BÜRO

FLÄCHEN
SIND KLEINFLÄCHIG
TEILBAR



- Andienung über Rolltor mit Scherenbühne
- Deckenhöhe von 4m
- Bauteilkühlung
- Elektronische Zutrittskontrolle
- Kantine im Gebäudekomplex
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Flexible Raumaufteilung
- Barrierefreier Zugang

GRUNDRISS MIT BEISPIELLAYOUT



EG Lager 1659 m²

EG Büro 272 m²

Gebäude B

i FLEXIBEL TEILBAR AB CA. 700 QM

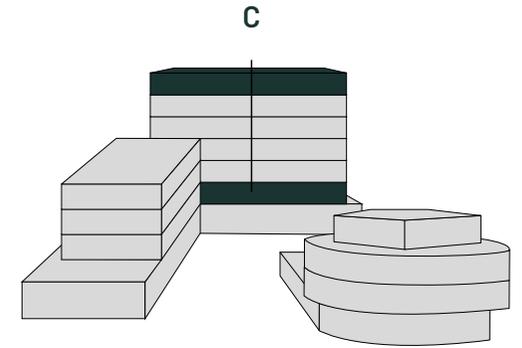




FLÄCHE C

1. UND 6. OBERGESCHOSS

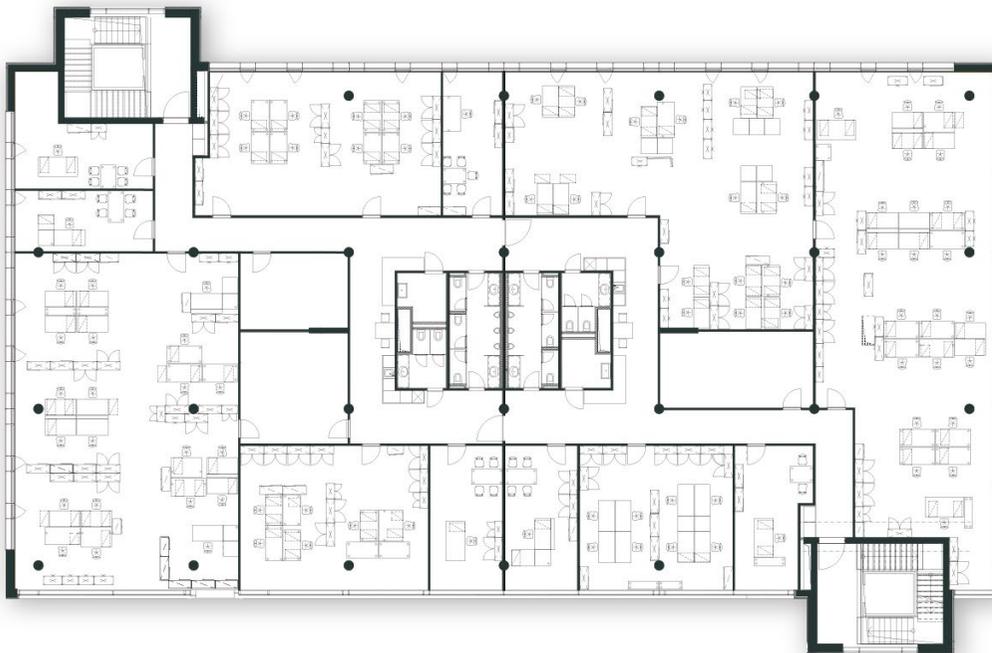
FLÄCHEN
SIND KLEINFLÄCHIG
TEILBAR



- Repräsentativer Eingangsbereich
- Flexible Raumaufteilung
- Barrierefreier Zugang, Aufzug vorhanden
- Bauteilkühlung
- Lüftung
- Elektrische Jalousien Ost und Südseite
- Elektronische Zutrittskontrolle
- Kantine im Gebäudekomplex

GRUNDRISS MIT BEISPIELLAYOUT

i FLEXIBEL TEILBAR AB CA. 400 QM

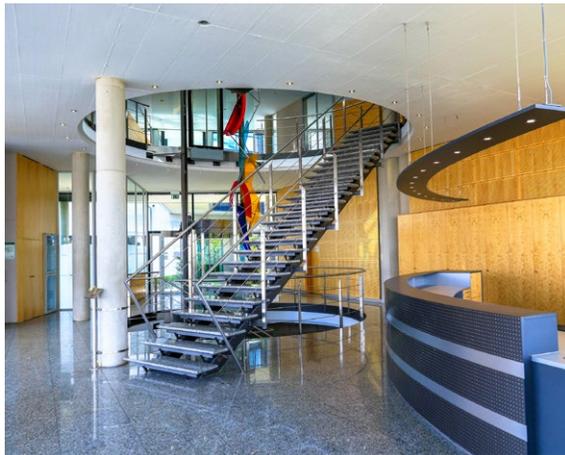


1. OG 1257 m²

6. OG 1200 m²



IMPR ESSIO NEN



TOP FACTS



Ausreichende
Stellplätze



Kantine im
Gebäudekomplex



Behindertengerechte
Zugänge, Aufzüge



Elektrische Jalousien
auf der Südseite



Glasfaser-
Anschluss



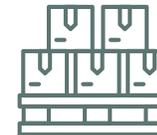
Individueller
Ausbau möglich



Repräsentativer
Eingangsbereich



DGNB Gold
Zertifizierung bis
Mitte 2024 angestrebt



Lagerflächen
anmietbar

INTERESSE GEWECKT?

VEREINBAREN SIE IHREN
INDIVIDUELLEN BERATUNGSTERMIN

069 874 034 868



Ihre Ansprechpartnerin

ANNA TUDSEN

duke@aam2core.com



Projektwebseite

www.aam2core.com/duke

Diese Immobilie wird verwaltet von:



aam2core Holding AG
Eschersheimer Landstr. 14
60322 Frankfurt am Main
www.aam2core.com

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Dieses Dokument ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Es wurde allein zum Zwecke der allgemeinen Information für den Empfänger als potenziellen Investor im Hinblick auf die vorgeschlagene private Platzierung von Investitionen in dem hierin beschriebenen Projekt erstellt. Es enthält nicht alle Informationen, die erforderlich sein könnten, um das Projekt oder dessen finanzielle Lage zu bewerten. Dieses Dokument stellt keinerlei Angebot zum Kauf, Verkauf oder der Ausgabe oder der Zeichnung einer Investition in das beschriebene Projekt dar. Kein Teil dieses Dokumentes stellt einen Teil eines späteren Vertrages oder einer Anlageentscheidung dar. Es stellt auch keine auf die persönlichen Umstände des potenziellen Investors gestützte Empfehlung in Bezug auf die Investitionen in das Projekt oder einer jeglichen anderen Organisation dar. Der potenzielle Anleger sollte seinen Anlageberater, Wirtschaftsprüfer und/oder Steuerberater im Hinblick auf eine potenzielle oder tatsächliche Investition befragen. Es wird keine Zusicherung oder Gewährleistung von oder im Namen des Projektes, der aamundo Holding AG („aamundo“) oder der Direktoren, leitenden Angestellten oder Angestellten einer dieser Parteien oder jeglicher anderer Personen in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Ansichten abgegeben. Die vorgenannten Parteien und Personen übernehmen keine Haftung für Verluste jeglicher Art, die sich aus einer Nutzung dieses Dokuments und seiner Inhalte ergeben, außer die eine Haftung begründenden Umstände wurden von diesen Parteien und Personen vorsätzlich / grob fahrlässig herbeigeführt.

Die Inhalte dieses Dokumentes richten sich ausschließlich an Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit derartigen Geschäften befasst sind und nicht für Privatzwecke Interesse an dem Projekt oder den Instrumenten haben (nachfolgend „relevante Person“). Dieses Dokument und sein Inhalt sind vertraulich und dürfen –sofern keine vorherige Zustimmung der aamundo in Textform vorliegt –weder unmittelbar noch mittelbar, ganz oder teilweise zu irgendwelchen Zwecken vervielfältigt, weitergegeben oder veröffentlicht werden; hiervon ausgenommen ist eine Weitergabe der Information an Anlageberater, Wirtschaftsprüfer und/oder Steuerberater der relevanten Person zum Zweck der Beurteilung der möglichen Investition in das Projekt.

Die hierin beschriebenen Instrumente sind in dem Land, in dem die Präsentation gehalten und die hier beschriebenen Instrumente vertrieben werden, typischerweise nicht zum öffentlichen Vertrieb zugelassen und dürfen nur im Rahmen etwaiger Privatplatzierungsausnahmen vertrieben werden. [Weder dieses Dokument noch eine jegliche Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika, deren Hoheitsgebiete oder Besitzungen verbracht oder gesendet werden oder in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Hoheitsgebieten oder Besitzungen unmittelbar oder mittelbar verteilt werden. Eine Abgabe an US-Personen i.S.d. Gesetze der U.S.A. ist nicht gestattet; gleiches gilt für Australien, Korea, Kanada und Japan.] Die Verbreitung dieses Dokumentes in bestimmten Rechtssystemen kann gesetzlich eingeschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Dokumentes gelangen, sollten sich über solche Beschränkungen informieren / diese einhalten.

Dieses Dokument stellt eine Werbung dar und keine Finanzanalyse oder einen Prospekt. Investoren sollten keinerlei Produkte, auf die in diesem Dokument Bezug genommen wird, zeichnen oder kaufen, außer auf Grundlage der Informationen in dem vom Projekt rechtzeitig im Zusammenhang mit der Platzierung ausgegebenen Privatplatzierungsprospekt (der „Privatplatzierungsprospekt“). Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Ansichten entsprechen dem Stand zum Datum dieses Dokumentes. Aussagen und Ansichten in diesem Dokument sind prognostisch. Prognostische Aussagen enthalten eine Reihe von Risiken, die dazu führen könnten, dass tatsächliche Ergebnisse oder Ereignisse wesentlich von denjenigen abweichen, die in den prognostischen Aussagen dargestellt/impliziert werden. Potenzielle Investoren sollten in der Lage sein, die mit der Investition einhergehenden finanziellen Risiken zu tragen. Ein Totalverlust des investierten Betrags ist nicht ausgeschlossen.

Indem Sie an der Dokumenten-Präsentation teilnehmen / eine Kopie dieses Dokumentes annehmen, stimmen Sie zu, dass Sie durch die vorstehenden Einschränkungen gebunden sind. Es wird v.a. vorausgesetzt, dass Sie zugesichert, gewährleistet und sich verpflichtet haben, dass: (i) Sie eine relevante Person sind (wie oben definiert); (ii) Sie den Inhalt dieses Hinweises gelesen haben und zustimmen, diesen einzuhalten; und (iii) Sie nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Projektes Gespräche, Schriftverkehr oder Kontakte im Hinblick auf Informationen in diesem Dokument oder die Platzierung mit jeglichen Direktoren oder Angestellten des Projektes, dessen Tochtergesellschaften oder jeglichen Zulieferern, Kunden, Unterauftragnehmern oder mit jeglichen Regierungs- oder Aufsichtsbehörden haben werden.