

## Exposee

Schleifweg 1b, Uttenreuth (Landkreis ERH)

Gebäude für Produktion, Handwerk, Praxis, Kanzlei, Kreatives, ...



Die Gemeinde Uttenreuth ist in der unmittelbaren Peripherie von Erlangen gelegen, der Norden Nürnbergs liegt nur ca. 20 Autominuten entfernt.

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe des Uttenreuther Ortskerns. Busanbindungen sind hier in wenigen Gehminuten zu erreichen. Natürlich gibt es gute Straßen- und sichere Radwegverbindungen nach Erlangen und in die Nachbargemeinden.

Derzeit ist in dem Gebäude eine Druckerei mit ca. 30 Mitarbeitern beheimatet, die Ihren Sitz im Sommer 2025 verlagert.

Die Nutzfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> ist auf mehrere Ebenen verteilt und umfasst Produktions-, Büro- und Lagerflächen. Die Ebenen sind auch über einen Aufzug miteinander verbunden.

Ein Energieausweis wurde kürzlich durch ein Ingenieurbüro erstellt.

Der energetische Zustand des Gebäudes liegt - trotz Altbausituation – im mittleren Bereich, da in den vergangenen Jahren immer wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung (Erneuerung der Heizungsanlage/Gas, Einbau dreifach isolierverglaster Fenster, zusätzliche Dämmung der obersten Geschossdecke) erfolgten.

Denkbar wäre evtl. auch eine Aufteilung der Gesamtfläche in 2 oder 3 Teilbereiche. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei von privat ab ca. September 2025.