

EXPOSÉ

90765 Fürth | Gründlacher Straße 260/262



Objekt-Typ

Vertriebs- und Logistikfläche

Baujahr

1973/1987, Refurbished 2005-2020

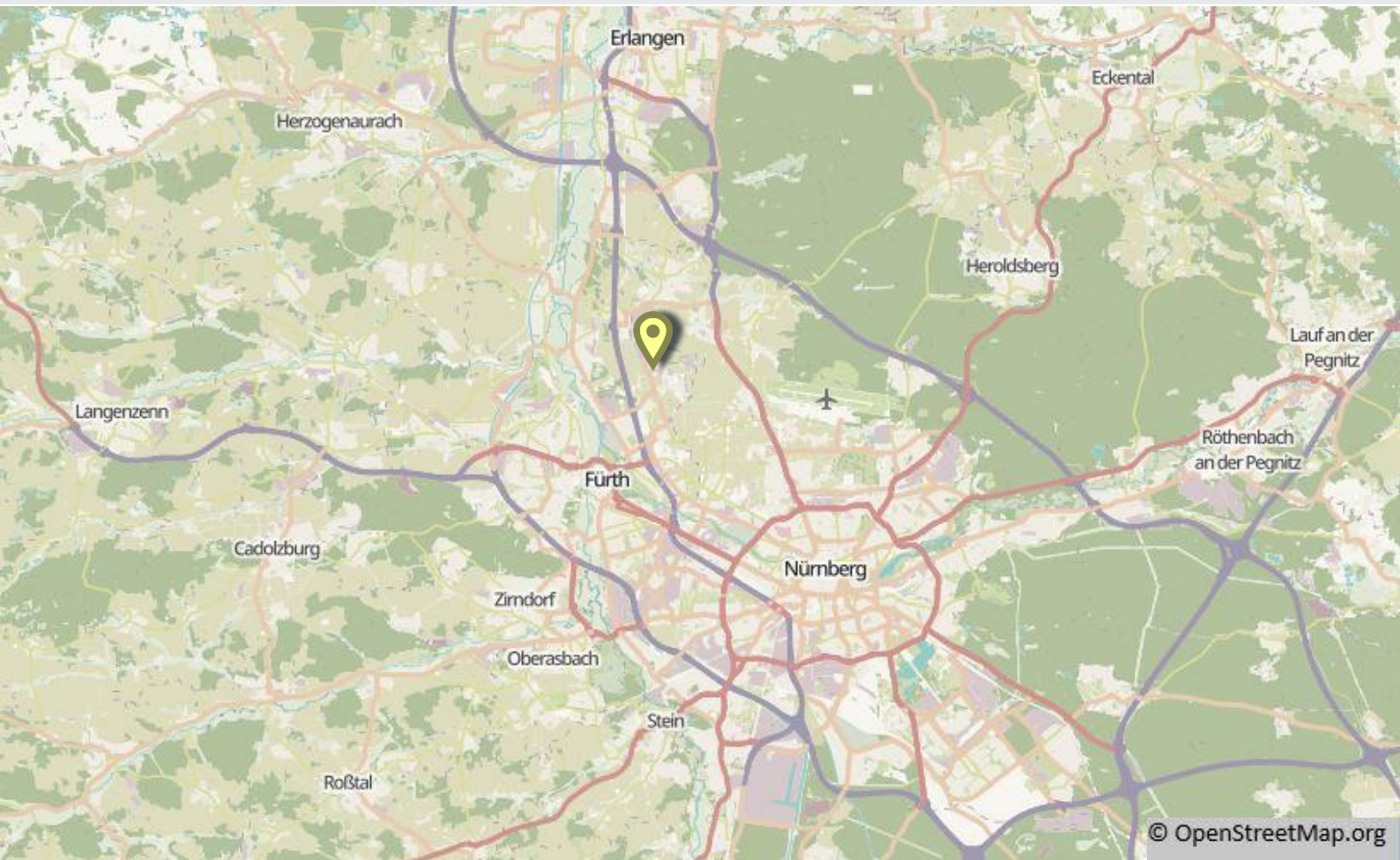
Verfügbare Flächen

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gesamt 8.452,85m²

Verfügbare Stellplätze 90 Außenstellplätze



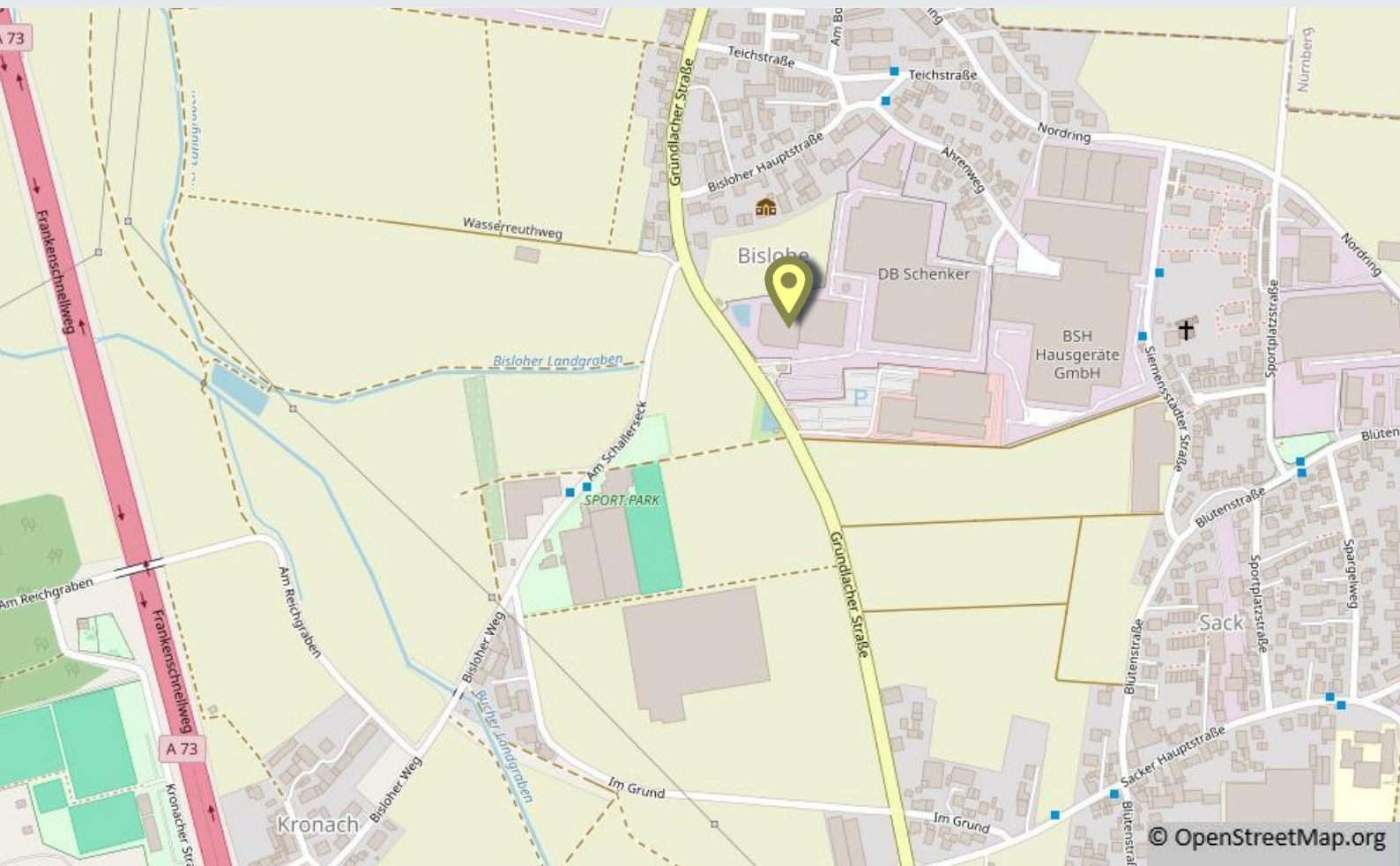
MAKROLAGE



- Fürth ist mit rd. 132.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Frankens und die sechstgrößte in Bayern.
- Zusammen mit Nürnberg und Erlangen bilden die drei Städte die Metropolregion Nürnberg, einen der wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands.
- Fürth ist seit 2004 eine Universitätsstadt. Neben Forschung und Bildung markiert Fürth einen klassischen Industriestandort mit Schwerpunkt in der Spielwarenindustrie.
- Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Fürth bei 440%.



MIKROLAGE



Das Objekt befindet sich in einem florierenden Gewerbegebiet in Fürth Bislohe.



Angrenzend des Objekts befinden sich namhafte Gewerbemieten (u. a. Stadler, DB Schenker).



Gute Erreichbarkeit über die A73 und A3 (Auffahrt zur A73 Fürth-Ronhof ist in nur 2 Fahrminuten erreichbar).



Der Flughafen Nürnberg befindet sich in 9 km Entfernung.



Der Bahnhof Fürth ist 10 min, der Bahnhof Nürnberg 15 Fahrminuten entfernt. Die Bushaltestelle „Am Schallerseck“ ist in wenigen Gehminuten erreichbar.



Das Objekt verfügt über 90 Außenstellplätze.



OBJEKT



- Das im Jahr 1973/1987 errichtete Gebäude ist in Stahlbeton-Skelettbauweise mit massiven Flachdeckenkonstruktionen erbaut. Das Gebäude wurde mit einer vorgesetzten Glasfassade ausgestattet.
- Im Laufe der Jahre sind kontinuierlich Sanierungsmaßnahmen erfolgt (z.B. Klimaanlage 2005, neuer Personenaufzug 2008, Heizung 2020).
- Die Liegenschaft mit Büro-, Hallen und Serviceflächen bietet unterschiedliche Aufteilungsmöglichkeiten für viele Arten von gewerblicher Nutzung.
- Der barrierefreie Haupteingang ist überdacht und ermöglicht Ihren Mitarbeitern und Kunden einen Zutritt in ein repräsentatives großzügiges Foyer.
- Der Hallenbereich bietet Anlieferungsmöglichkeiten für LKWs über drei LKW-Rampen mit Rolltoren.
- In dem Gebäude befindet sich ein Lastenaufzug mit einer Tragfähigkeit von 4 t. Zudem ist ein Personenaufzug für den Bürotrakt im 1. OG vorhanden.
- Ein Glasfaseranschluss ist verfügbar.
- Die Energieversorgung des Objekts erfolgt mittels Erdgas.



AUSSTATTUNG



- Flexibel gestaltbare Flächen mit vielen Ausbau- und Umbaumöglichkeiten.

BÜRO

- Die lichte Raumhöhe der Büros beträgt ca. 3,00 m.
- Elektrische Jalousien und teilw. innenliegender Blendschutz ermöglichen eine blendfreie Arbeitsumgebung.
- Die Büroräume verfügen größtenteils über Klimatisierung und Lüftung.
- Die EDV-Verkabelung kann über Bodentanks installiert werden.

HALLE

- Die Halle ist mit einer Lüftungsanlage ausgestattet, darüber hinaus sind Türluftschleier verbaut.
- Starkstromanschlüsse sind vorhanden.
- Die Deckenhöhe der Halle (EG) beträgt 5,85 m bzw. 4,30 m im Bereich der Unterzüge.
- Der Mietpreis ist abhängig von Sonderwünschen des Mieters.



KEYFACTS



Anschrift

Gründlacher Straße 260/262

90765 Fürth

Mietbeginn

nach Vereinbarung

Hallen- und Technikfläche Büro u. Sozialfläche Ausstellungsfläche (Foyer)

ca. 5.239,19 m²

ca. 2.655,00 m²

ca. 558,66 m²

ab 6,50 €/m²

ab 10,50 €/m²

ab 4,50 €/m²

Gesamt ca. 8.452,85 m²

ab 64.500 €/mtl.

Außen-Stellplätze

90 Stück

35,00 €/Stellpl.

NBK-Vorausz.

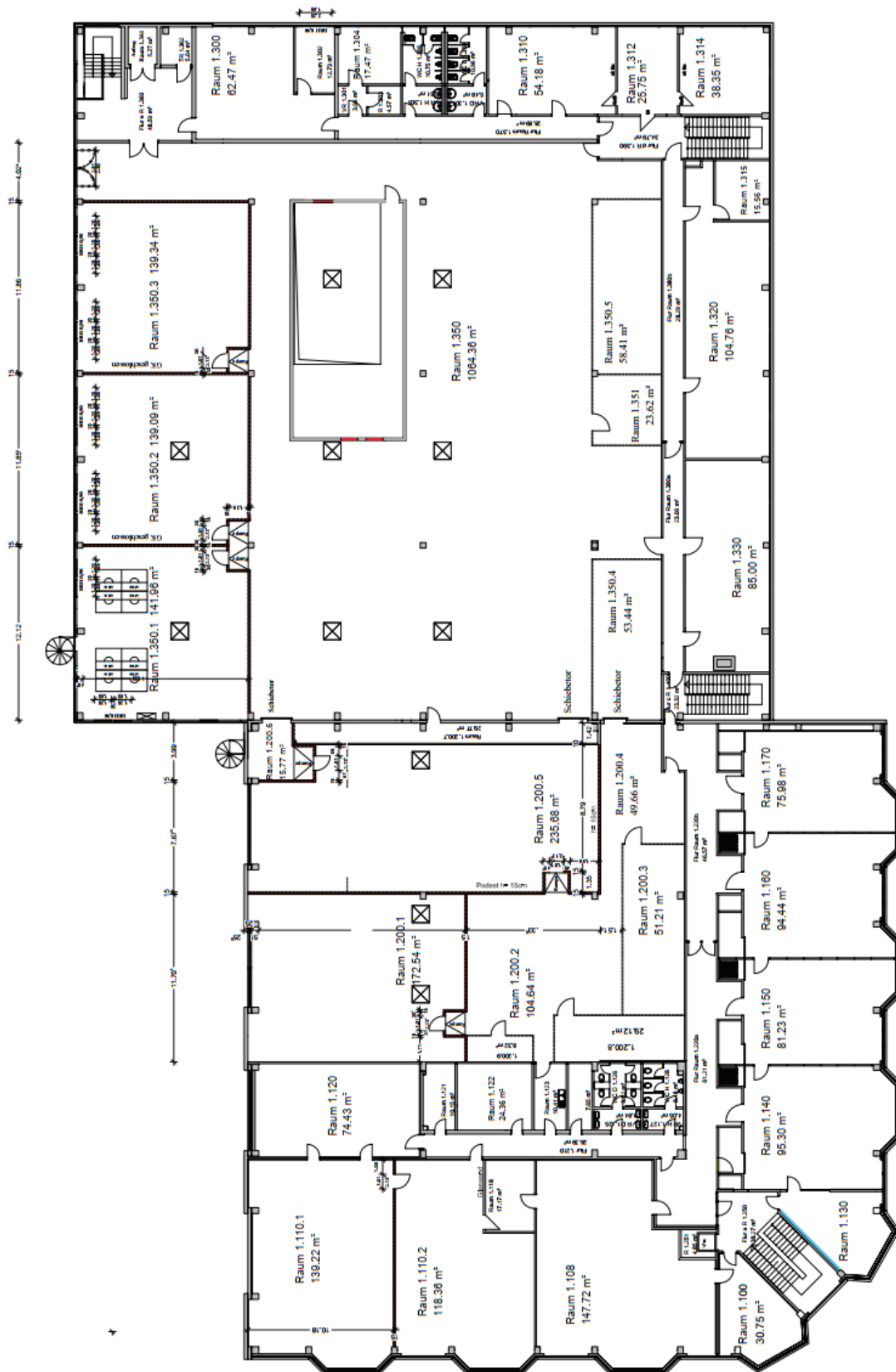
1,90 €/m²

* alle Preise verstehen
sich zzgl. Mwst.





PLAN MIETFLÄCHE 1. OG



ENERGIEAUSWEIS

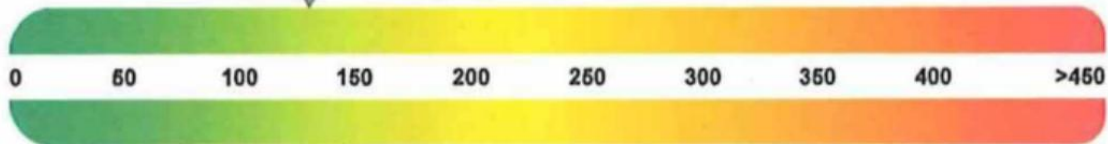
Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen 32,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

130,6 kWh/(m²·a)



Anforderungswert GEG
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 130,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 145,7 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach § 21 GEG

☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Erdgas E	83,1					83,1
Strom (Hilfsenergie)	0,3		16,4	3,9	0,1	20,6
Strom-Mix					1,1	1,1

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84,2 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,6 kWh/(m²·a)

■ Energieausweistyp:

Energiebedarfssausweis

■ Baujahr Gebäude:

1973 – Sanierung 2020

■ Endenergiebedarf Wärme:

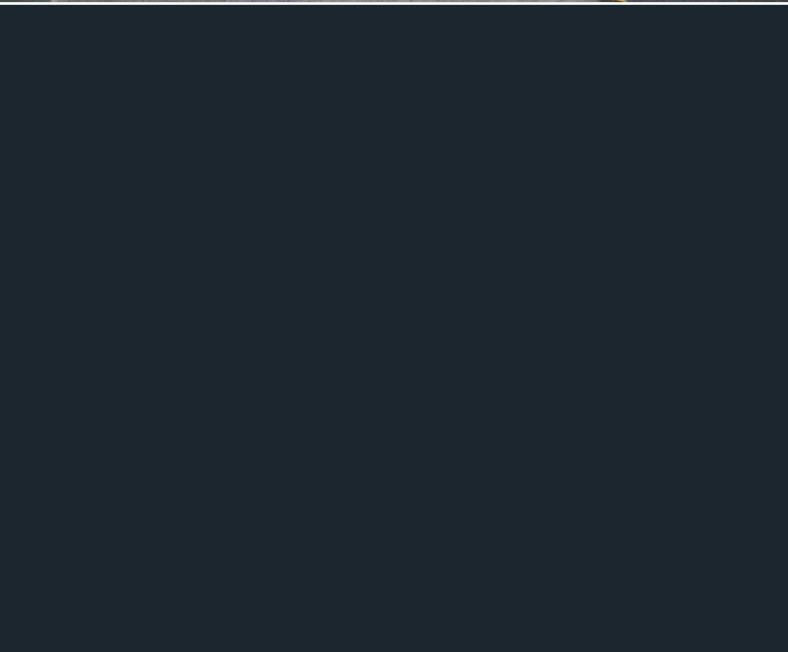
84,2 kWh/(m²·a)

■ Endenergiebedarf Strom:

20,6 kWh/(m²·a)



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

