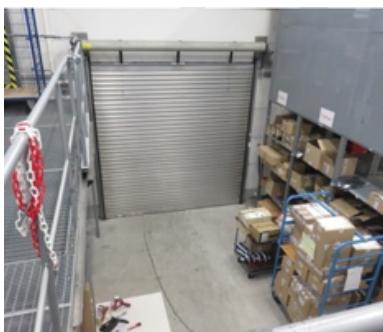




Bilder © 2025 Google, Kartendaten © 2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Google Deutschland Bedingungen Datenschutz Feedback zu Produkt(en) geben



Tillystraße 37,
90431 Nürnberg



Verfügbar
Sofort



1.642 m² Grundstück



Baujahr 2000

KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE

Georg-Benda-Str. 8, 90763 Fürth
+49 (162) 85 85 270 | atilla.cardak@ccconcept-gmbh.de

Gewerbeimmobilie in Nürnberg-West zu vermieten

Lagerhalle, Büroflächen und Showroom

Adresse: Tillystraße 37, 90431 Nürnberg

Verfügbarkeit: Sofort

Objektübersicht

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie befindet sich im etablierten Gewerbegebiet Nürnberg-West. Das Gebäude wurde im Jahr 2000 in moderner Bauweise errichtet und überzeugt durch seine funktionale Architektur und flexible Nutzbarkeit.

Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Lager, Logistik und Verwaltungsfunktionen.

Das Grundstücksfläche umfasst ca. 1.642 m², davon entfallen:

- ca. 525 m² Lagerhalle
- ca. 339 m² Showroom / Büro
- 12 markierte PKW-Stellplätze

Diese Immobilie bietet optimale Voraussetzungen für einen reibungslosen Betriebsablauf – von der Anlieferung über die Lagerung bis zur Verwaltung.

Flächenaufteilung

Mietfläche gesamt	ca. 864 m ²
• davon Lagerhalle	ca. 525 m ²
• davon Showroom / Büro	ca. 339 m ²

Ausstattung & Merkmale

- Ebenerdige Hallenflächen mit ca. 7 m Raumhöhe
- Beheizung über Gas-Zentralheizung
- Büros Klimatisiert
- EDV-Verkabelung vorhanden
- Robuste Bauweise
- Gelände komplett ca. 1,80 m hoch umzäunt
- Großes Einfahrtstor
- Gewerbegebietslage mit urbanem Umfeld

Die Immobilie verfügt über hochwertige Schwerlastregale, teilweise auf zwei Ebenen installiert. Diese sind im Mietpreis inbegriffen und haben einen geschätzten Wert von rund 60.000,- EUR.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Gewerbegebiet Nürnberg-West. Trotz der gewerblichen Ausrichtung ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend:

- Bushaltestelle, S-Bahn und U-Bahn in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Erreichbarkeit über die A73 und das überregionale Straßennetz
- Zentrale Stadtlage mit optimaler Infrastruktur

Mietpreiskalkulation

- Halle: ca. $525 \text{ m}^2 \cdot 7,00 \text{ €/m}^2 \cdot 3.675 \text{ €/Monat}$
- Büro: ca. $339 \text{ m}^2 \cdot 10,50 \text{ €/m}^2 \cdot 3.559,50 \text{ €/Monat}$
- Parkplätze: $12 \times 60 \text{ €} \cdot 720 \text{ €/Monat}$

Gesamtmiete: 7.954,50 € / Monat

Mietkonditionen

- Kaltmiete: 7.954 € / Monat
- Nebenkosten: ca. 900 € / Monat
- Kaution: 3 Monatsmieten

Fazit

Diese gepflegte und gut strukturierte Gewerbeimmobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Funktionalität, Flexibilität und einer zukunftssicheren Lage. Ob Büro, Lagerhalle, Showroom oder Verwaltung – hier finden Sie optimale Bedingungen für Ihren Geschäftserfolg.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Eingangsbereich mit Stellplätzen im Vordergrund



Zufahrt zum Grundstück



Südwestlicher Grundstücksbereich



Rückansicht Hallenbereich



Außenstellplätze



Anlieferungszone



Sozialraum mit Teeküche im 1. Obergeschoss



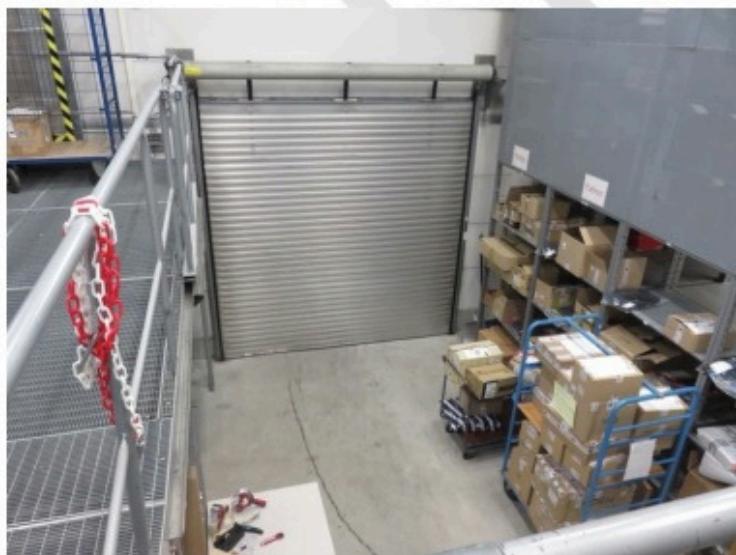
WC



Archivfläche im 1. Obergeschoss



Lagerbereich, Dichtungsschaden Dachfenster links im Bild



Anlieferungs-/Entladezone in der Halle



Lagerfläche



Bürofläche



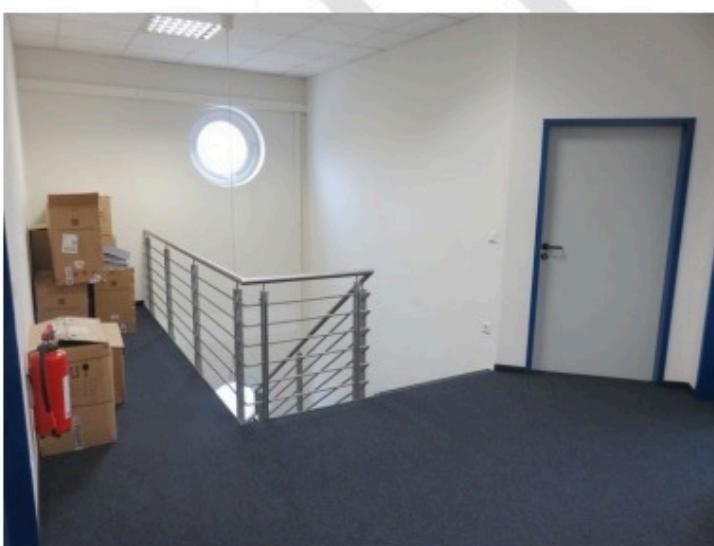
Showroom im Erdgeschoss



Tresen des Showrooms links im Bild, Lager rechts im Bild



Zugang zum 1. Obergeschoss aus dem Showroom

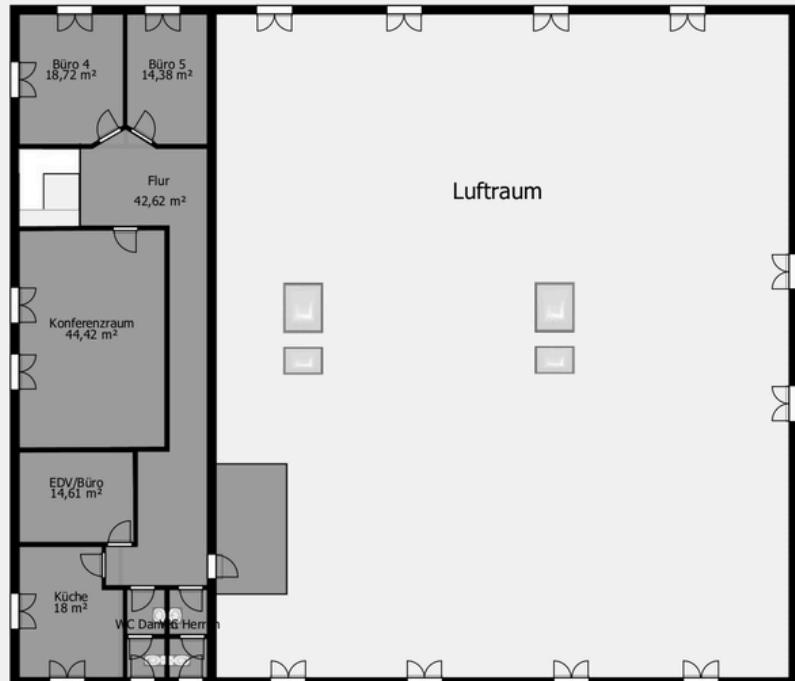


Flur im Bürotrakt mit Treppe zum Erdgeschoss bzw. Showroom



Grundriss EG

Da der Grundriss noch nicht vorliegt, handelt es sich bei den Angaben um Schätzungen. Sobald der Grundriss verfügbar ist, wird er nachgereicht



Grundriss OG

Da der Grundriss noch nicht vorliegt, handelt es sich bei den Angaben um Schätzungen. Sobald der Grundriss verfügbar ist, wird er nachgereicht

Tillystraße 37, 90431 Nürnberg

Key Facts

Das Gebäude in der Tillystraße 37 besticht durch seine attraktive Lage am Rand des Gewerbegebiets „Tillypark“ mit guter Verkehrsanbindung. Die Umliegende Bebauung sichert eine optimale Nahversorgung.

Mit dem PKW dauert die Fahrt zur Autobahn, Südwesttangente A73, nur 3 Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Hotels und Banken sind innerhalb von wenigen Minuten mit dem PKW, ÖPNV und teilweise zu Fuß gut zu erreichen.

				
Bushaltestelle Am Tillypark	100 m	<1 Min.	1 Min.	
U-Bahn Station Gustav-Adolf-Str	900 m	3 Min.	12 Min.	
S-Bahn Station Nürnberg-Schweinau	950 m	3 Min.	13 Min.	
Südwesttangente A73	1,5 km	3 Min.		
Hauptbahnhof Nürnberg	4,1 km	13 Min.	20 Min.	
Autobahn A3	10,5 km	10 Min.		
Flughafen Nürnberg	12,7 km	26 Min.	32 Min.	
Autobahn A9	16,5 km	14 Min.		





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

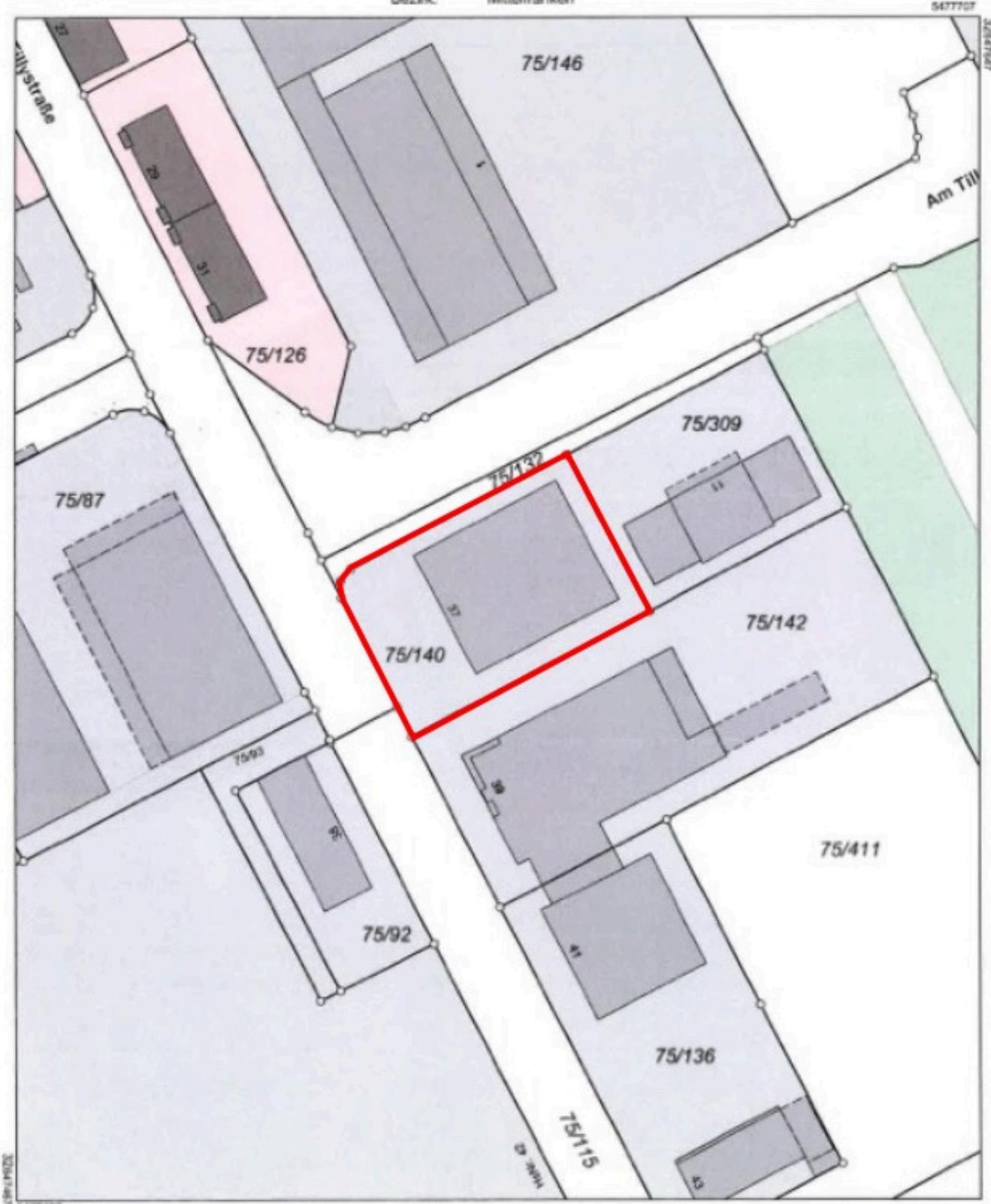
Flurstück: 75/140

Gemeinde: Stadt Nürnberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Mittelfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.09.2024



McIntosh 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Malleinnahme nur bedingt geeignet.

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg
Tel. 0911/46 25 85-0
Fax 0911/46 25 85-70



ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

für Nichtwohngebäude

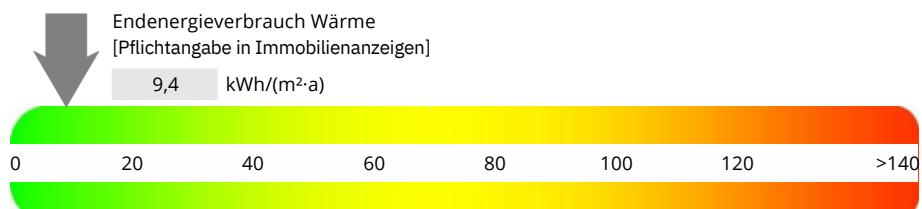
16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Regi st r i er nummer : BY-2025-005758603

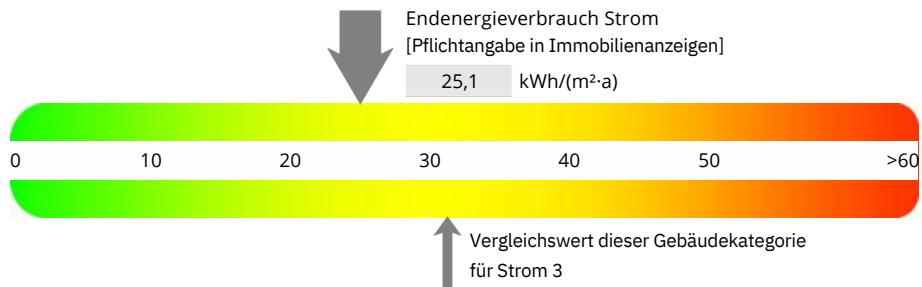
3

Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser 3



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom 3

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbr auchser f assung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger 3	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.06.2021	31.05.2024	Fernwärme aus KWK, regen...	0,00	20800	1664		19136	1,19	
01.06.2021	31.05.2024	Strom	1,80						65027

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

45,1 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

14,4 kg/(m²·a)

Ge bäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte 2 Strom	
Gebäude für Lagerung	60,8 %	7	38
Bürogebäude	39,2 %	0	21
		7	

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh