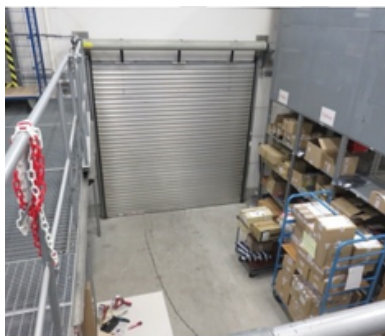




Bilder © 2025 Google, Kartendaten © 2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Deutschland, Bedingungen, Datenschutz, Feedback zu Produkt(en) geben



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](mailto: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 m<sup>2</sup>, davon entfallen:

- ca. 525 m<sup>2</sup> Lagerhalle
- ca. 339 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
• davon Lagerhalle	ca. 525 m <sup>2</sup>
• davon Showroom / Büro	ca. 339 m <sup>2</sup>

### **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 m<sup>2</sup> · 7,00 €/m<sup>2</sup> · 3.675 €/Monat
- Büro: ca. 339 m<sup>2</sup> · 10,50 €/m<sup>2</sup> · 3.559,50 €/Monat
- Parkplätze: 12 × 60 € · 720 €/Monat

Gesamtmiete: 7.954,50 € / Monat

## Mietkonditionen

- Kaltmiete: 7.954 € / Monat
- Nebenkosten: ca. 900 € / Monat
- Kautions: 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



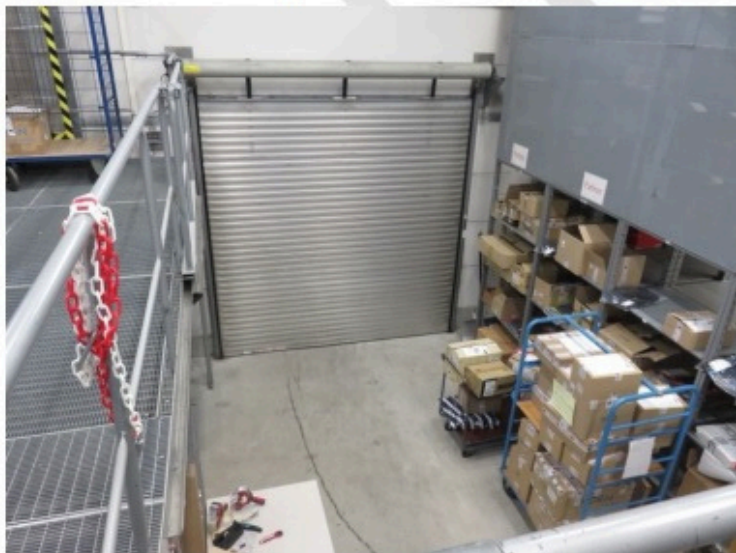
WC



Archivfläche im 1. Obergeschoss



Lagerbereich, Dichtungsschaden Dachfenster links im Bild



Anlieferungs-/Entladezone in der Halle



Lagerfläche





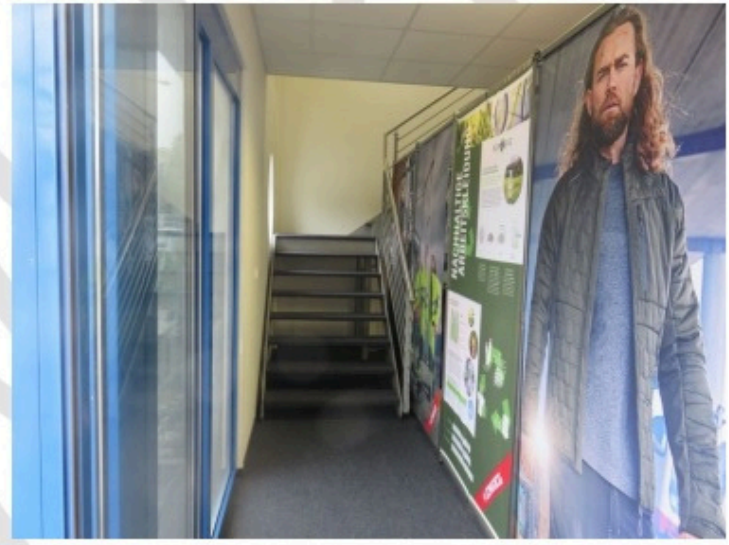
Bürofläche



Showroom im Erdgeschoss



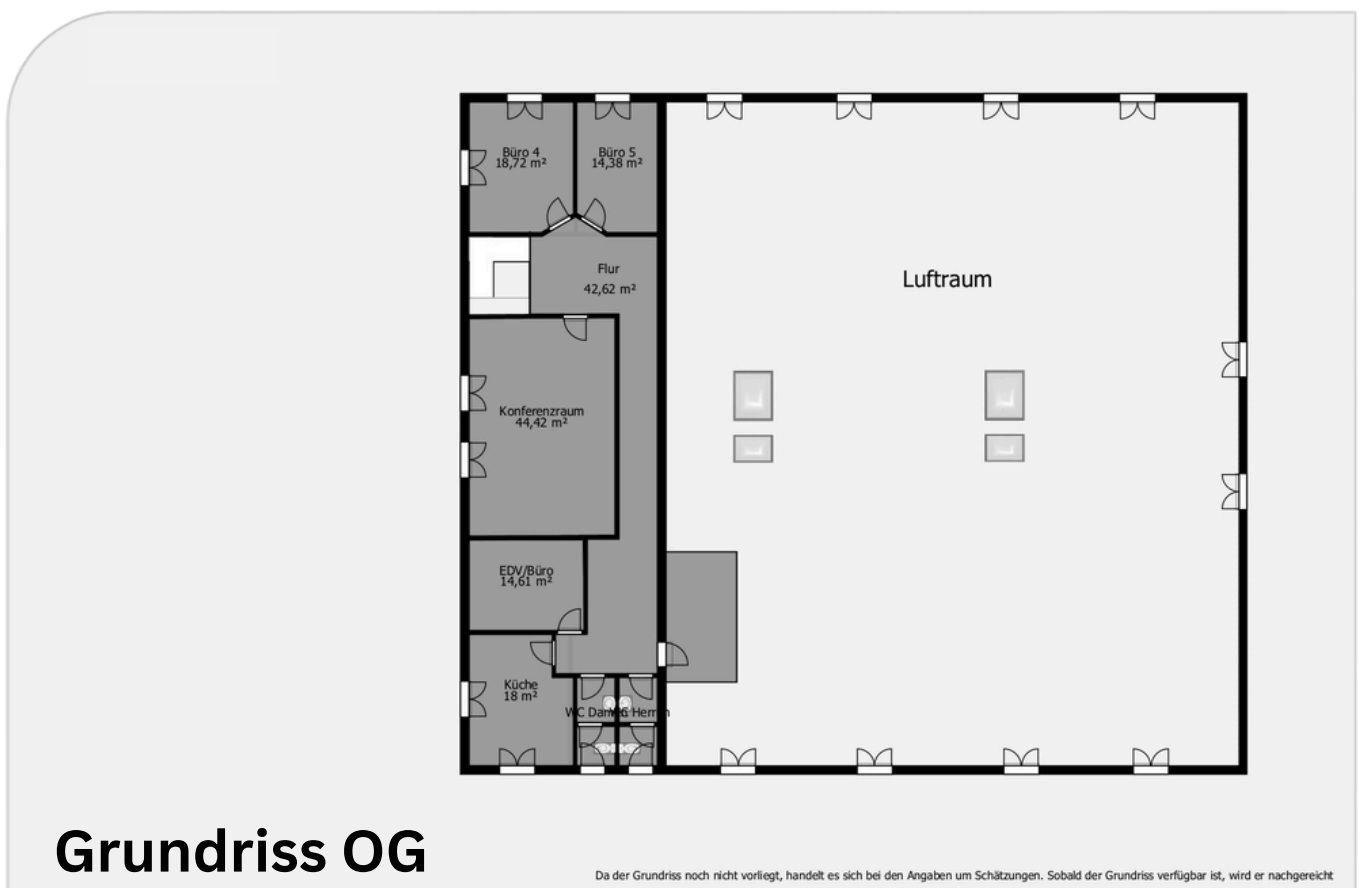
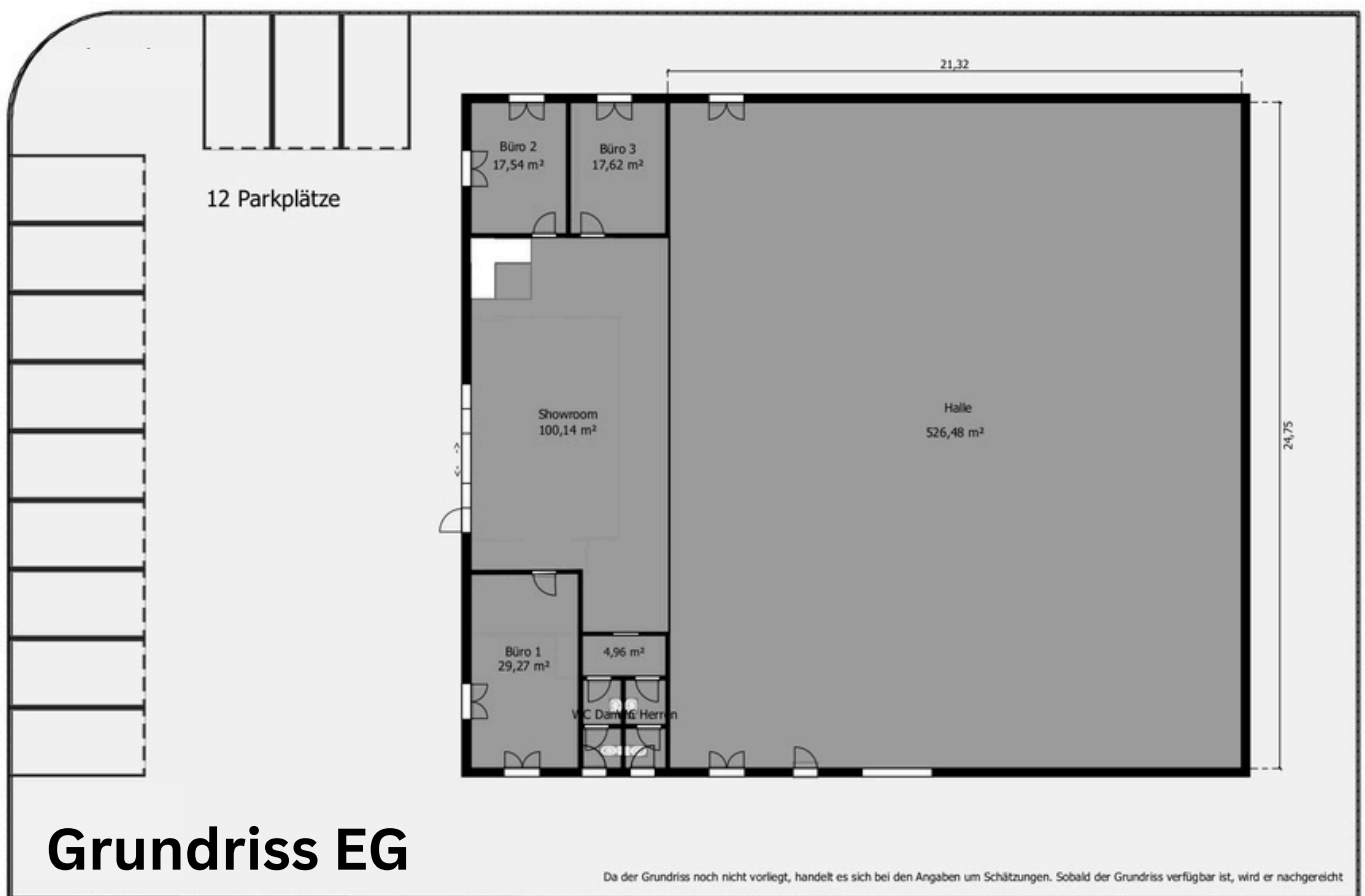
Tresen des Showrooms links im Bild, Lager rechts im Bild



Zugang zum 1. Obergeschoss aus dem Showroom



Flur im Bürotrakt mit Treppe zum Erdgeschoss bzw. Showroom



# Tillystraße 37, 90431 Nürnberg

## Key Facts

Das Gebäude in der Tillystraße 37 besticht durch seine attraktive Lage am Rand des Gewerbegebiets „Tilypark“ 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 Tilypark	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

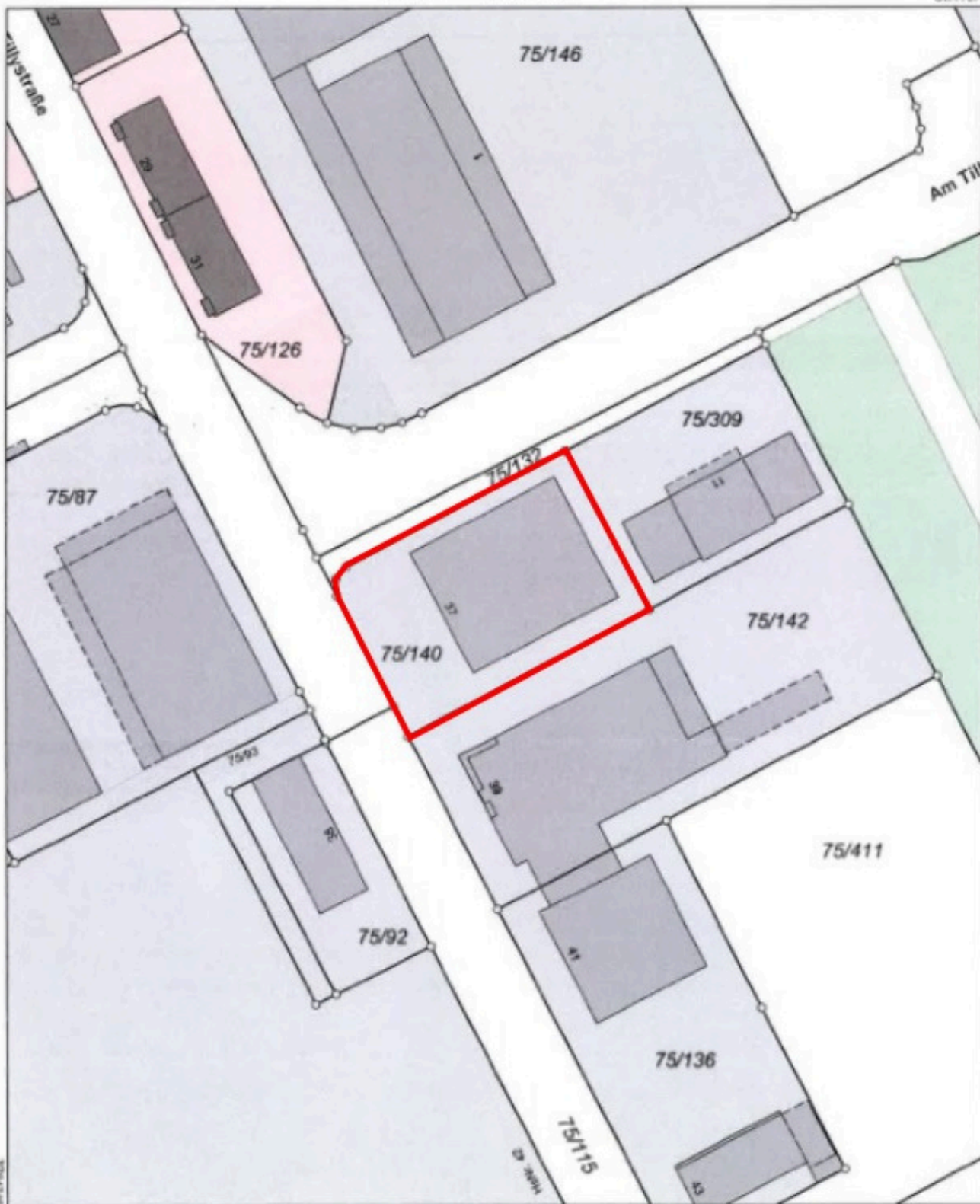
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.09.2024

Flurstück: 75/140  
Gemarkung: Großreuth b. Schweinau

Gemeinde: Stadt Nürnberg  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Amt für Digitalisierung,  
Breitband und Vermessung  
Flaschenhofstraße 59  
90402 Nürnberg  
Tel. 09 11 / 46 25 85 - 0  
Fax 09 11 / 46 25 85 - 29



# ENERGIEAUSWEIS

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

für Nichtwohngebäude

16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: BY-2025-005758603

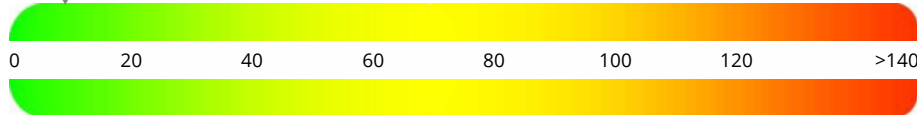
3

## Endenergieverbrauch



Endenergieverbrauch Wärme  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

9,4 kWh/(m²·a)



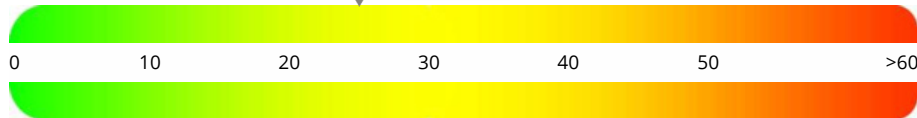
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Heizung und Warmwasser 3

- ☒ Warmwasser enthalten  
☐ Kühlung enthalten



Endenergieverbrauch Strom  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25,1 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Strom 3

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☒ Kühlung ☒ Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger 3	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
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 CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

14,4 kg/(m²·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte 2	
		Wärme	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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> 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](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh