

Adlerstrasse

Büro- und Geschäftshaus Nürnberg City

Adlerstraße 38 · 90403 Nürnberg

räder & vetter
fine art optic



Standort

Basisdaten

- Das *Büro- und Geschäftshaus Adlerstraße 38* befindet sich unmittelbar an der Nürnberger Fußgängerzone zwischen Kaiserstraße und Karolinenstraße.
- Auf 5 Etagen verfügt dieses Gebäude über *insgesamt 822 m² Gewerbefläche*. Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladeneinheit.
- Das Büro- und Geschäftshaus verfügt über eine attraktive Fassade mit Naturstein- und Glaselementen.
- Die zur Disposition stehende Mieteinheit befindet sich im 2. bis 5. Obergeschoss. Die Etagen sind durch eine interne Treppe miteinander verbunden.
- Aufgrund seiner Innenstadtlage verfügt der Standort über eine ausgezeichnete Infrastruktur.



Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



Standort Nürnberg

Die Metropolregion

Die Region Mittelfranken mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen gehört mit ca. 1,7 Millionen Einwohnern zu den *zehn großen Wirtschaftsregionen* Deutschlands. Aktuelle Studien zur Wettbewerbsfähigkeit von deutschen und europäischen Standorten belegen, dass die Region Nürnberg eine führende Rolle unter den deutschen Technologieregionen einnimmt.

Nürnberg selbst mit ca. 520.000 Einwohnern ist die größte Stadt Frankens und Mittelpunkt der Metropolregion. Durch die Öffnung der Europäischen Union nach Osten ist Nürnberg stärker in das Zentrum des gesamteuropäischen Wirtschaftsraumes gerückt.



Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



Das passende Umfeld

Infrastruktur

Das Büro- und Geschäftshaus Adlerstraße 38 befindet sich in hervorragender Nürnberger City-Lage zwischen Kaiserstraße und Karolinenstraße *unmittelbar an der Fußgängerzone*. Auch die Anbindung an das *öffentliche Verkehrsnetz* stellt sich aufgrund der zentralen Innenstadtlage bestens dar: Die U-Bahn ist nur wenige Meter entfernt.

In der Fußgängerzone bieten zahlreiche Warenhäuser und Einzelhandelsgeschäfte eine ausgezeichnete, typische Infrastruktur der City. Besucher nutzen das nur wenige Meter entfernt liegende *Parkhaus "Adlerstraße"*.

Basisdaten

Standort

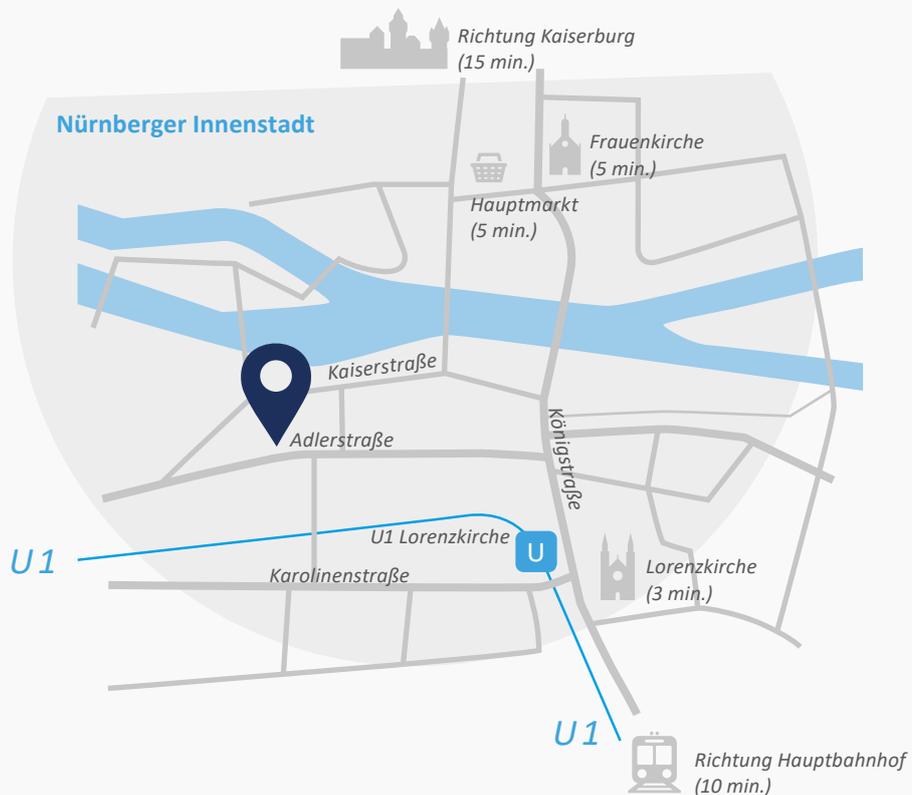
Ausstattung

Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB

Makroplan Innenstadt Nürnberg





Das Erscheinungsbild

Ausstattung

Die "Adlerstraße 38" stellt ein modernes Bürogebäude mit *hoher Nutzungsflexibilität und gehobenem Ausstattungsstandard* dar, der sich an den Anforderungen der Nutzer orientiert.

Gebäude

- zeitlose und formschöne Architektur
- Fassadengestaltung in einer Naturstein-Glas-Komposition
- Isolierverglasung
- Hochwertiges Zugangssituation mit Granit- und Glaselementen
- Personenaufzug



Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



Ausstattung

Mieteinheit

Bürobereich

- 2. bis 5. Obergeschoss
- Einzel- und Doppelzimmer
- Renovierung Bodenbelag nach Bemusterung
- Kleine Teeküche auf jeder Etage
- Interne Verbindungstreppe
- 5. Obergeschoss ist klimatisiert



Basisdaten

Standort

Ausstattung

*Mietflächen
und Grundrisse*

*Konditionen
und Klausel*

KIB



Flächenübersicht

Freie Mietflächen und Grundrisse nach GIF

Geschoss	Gesamtfläche* pro Geschoss	Verfügbarkeit
5. Obergeschoss	ca. 69 m ²	verfügbar ab 01.04.2024 oder nach Absprache
4. Obergeschoss	ca. 113 m ²	
3. Obergeschoss	ca. 126 m ²	
2. Obergeschoss	ca. 133 m ²	
Gesamtfläche 2. bis 5. Obergeschoss	ca. 441 m²	
1. Obergeschoss mit dem EG verbunden	ca. 122 m ²	vermietet
Erdgeschoss (Laden) mit dem 1. OG verbunden	ca. 115 m ²	vermietet
Souterrain	ca. 135 m ²	vermietet
Gesamtfläche	ca. 822 m²	

Basisdaten

Standort

Ausstattung

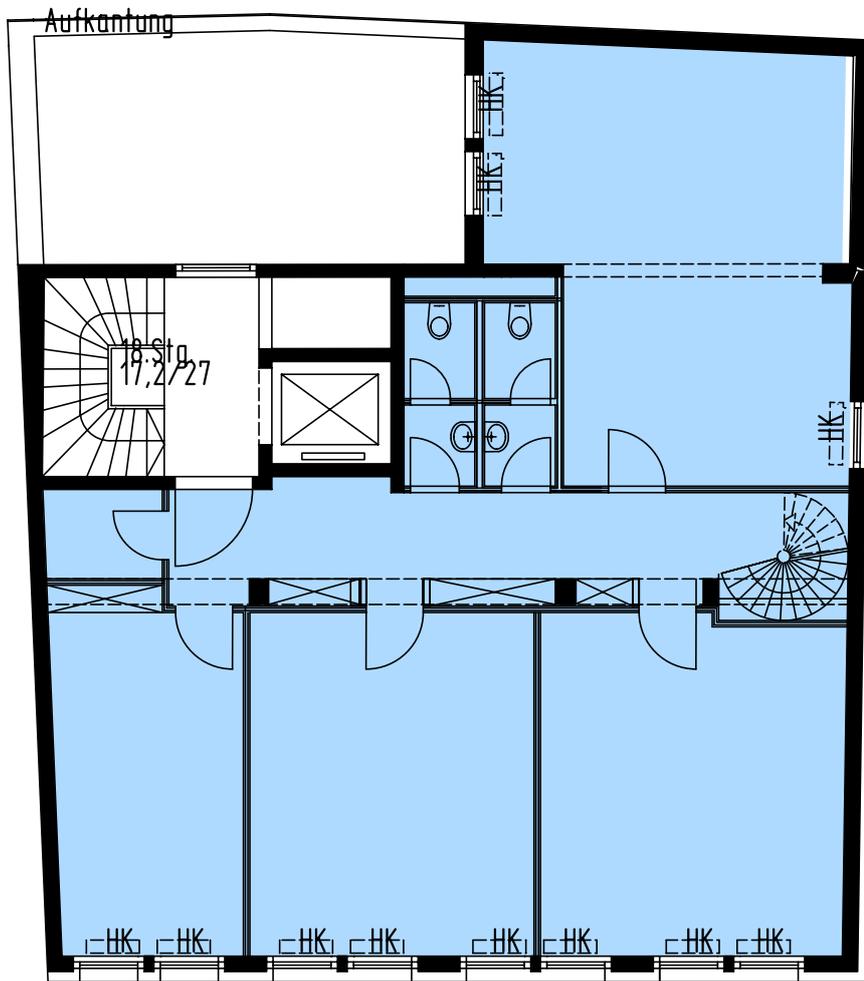
Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



2. Obergeschoss



Basisdaten

Standort

Ausstattung

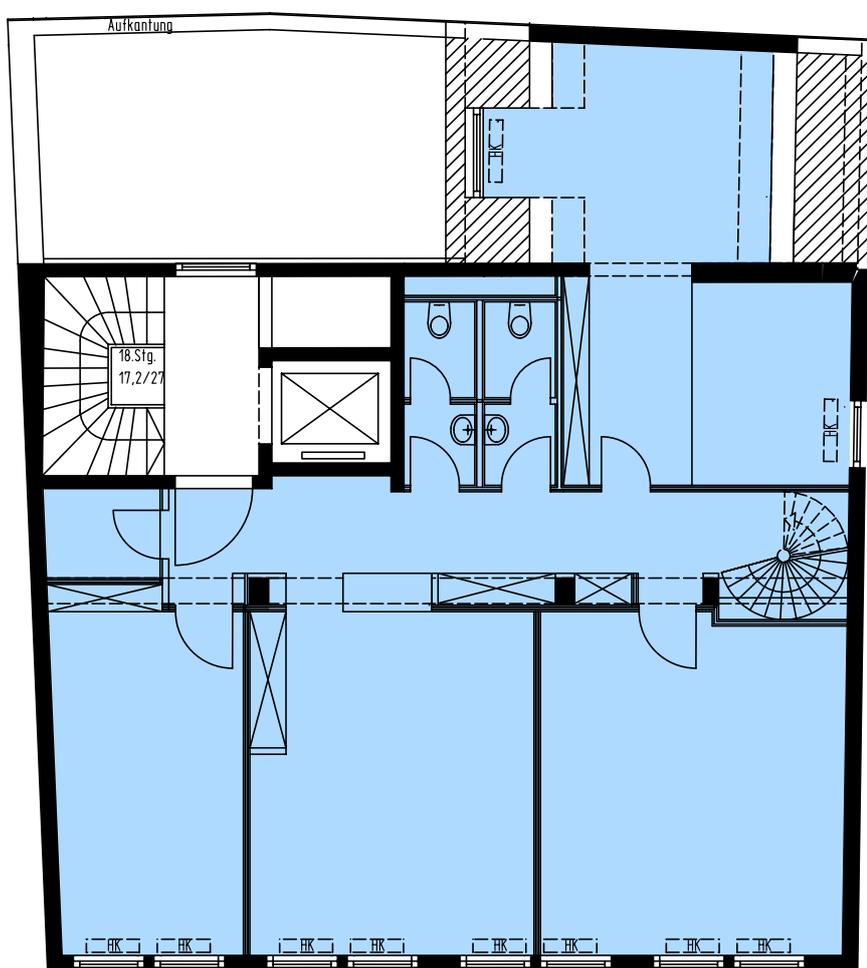
Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



3. Obergeschoss



Basisdaten

Standort

Ausstattung

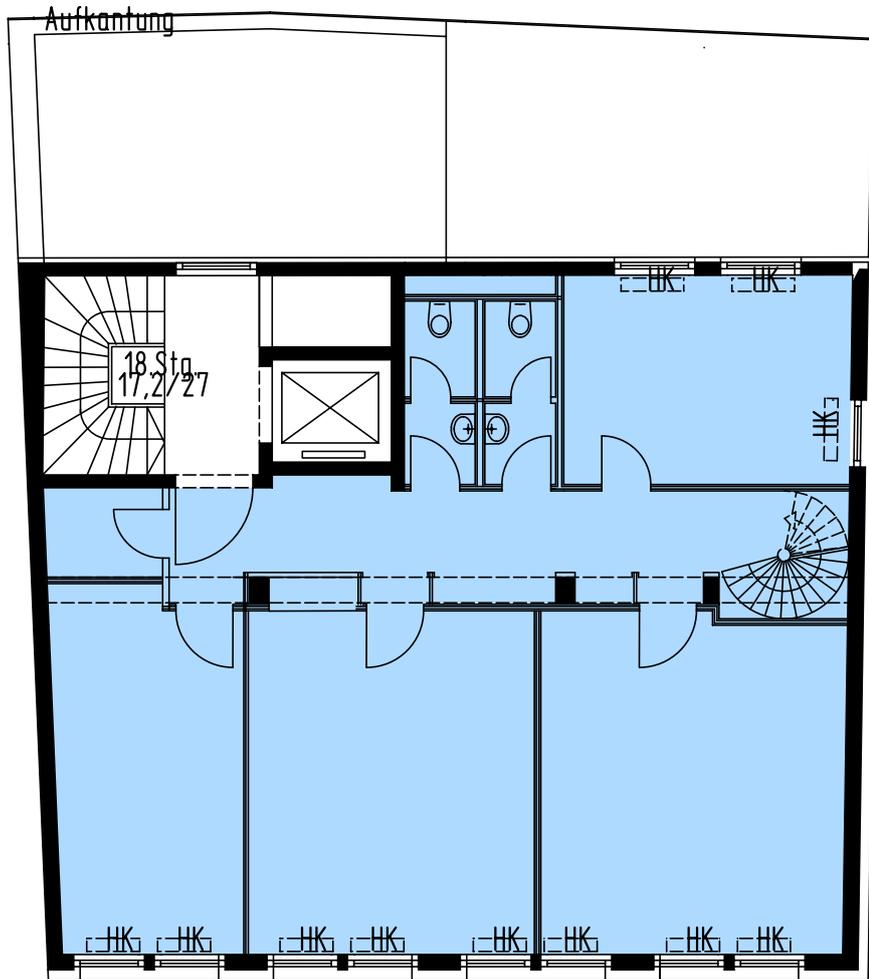
Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



4. Obergeschoss



Basisdaten

Standort

Ausstattung

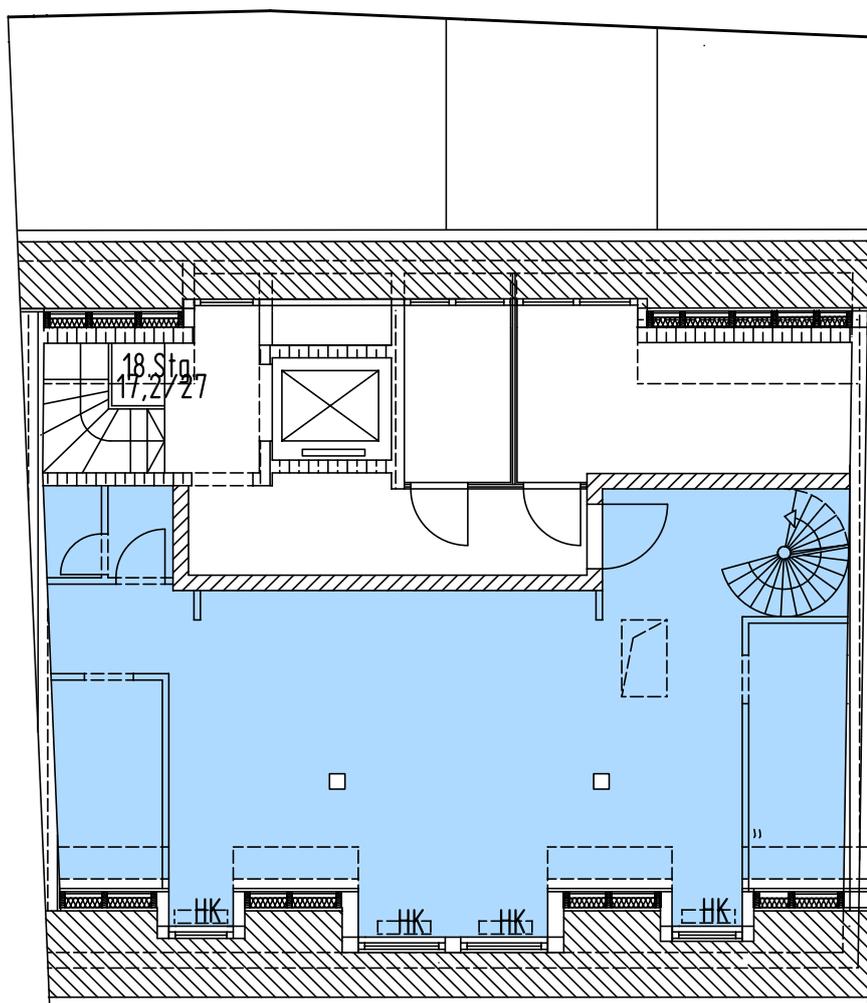
Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



5. Obergeschoss



Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



Konditionen

Monatliche Mietpreise

Mietpreis 2. – 5. Obergeschoss

ab € 13/m². Bei dem vorab genannten Mietpreis handelt es sich um den Netto-Preis zzgl. Nebenkosten und der gesetzlicher Mehrwertsteuer pro Monat.

Nebenkosten

Die kalkulierten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich derzeit monatlich auf EUR 3,50/m² zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Bezug

Bezug ab 01.04.2024 oder nach Absprache. Die Übergabe der Mietfläche erfolgt in renoviertem Zustand.

Das Angebot ist freibleibend. Irrtum, Zwischenvermietung sowie Mietpreisänderungen vorbehalten. Das Prospektmaterial dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB



Das Unternehmen KIB

Vernetzt denken und handeln

Die KIB gehört zu den etablierten Projektentwicklungsgesellschaften im süddeutschen Raum. Als inhabergeführtes Unternehmen sind wir seit mehr als 50 Jahren am Immobilienmarkt tätig und schaffen zukunftsweisende Arbeits- und Lebenswelten sowie Stadtquartiere.

Unsere Arbeit bildet die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilie ab. Innovation und Nachhaltigkeit sind wesentliche Unternehmensziele der KIB. Mit unseren Produkten suchen wir nach optimalen Lösungen für Mieter und Investoren.

Rufen Sie uns an!

Unsere Mitarbeiter geben Ihnen gerne weitere Auskünfte:



KIB Projekt GmbH

Claudia Beier

Ostendstraße 153

90482 Nürnberg

Tel. +49 911 477 55-168

Fax +49 911 477 55-100

E-Mail c.beier@kib-gruppe.de

www.kib-projekt.de

Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen
und Grundrisse

Konditionen
und Klausel

KIB

Energieausweis für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

BY-2019-002952052

06.11.2029

7505

Registriernummer ²⁾

1354625

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Büro, nur beheizt

Hauptnutzung/Gebäudenutzung

Adlerstraße 38 ; 90403 Nürnberg

Adresse

Gebäudeteil

1991

Baujahr Gebäude ³⁾

1991

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

867,90 m²

Nettogrundfläche ⁵⁾

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

- Art der Lüftung/Kühlung ³⁾ Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur Kühlung
 Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Anlass der Ausstellung des Energieausweises Aushangpflicht
 Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Karsten Seltmann
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

07.11.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

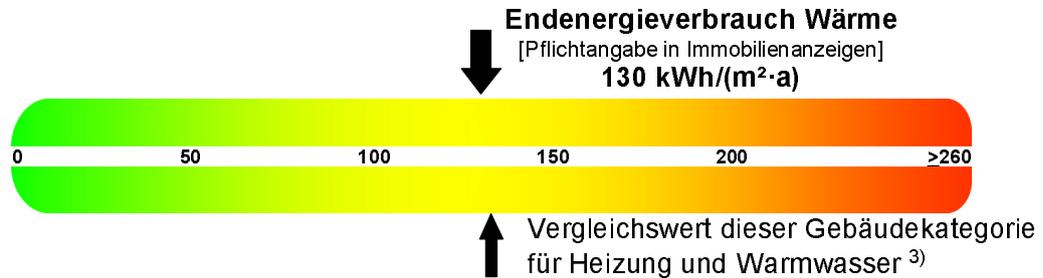
1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation 5) Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

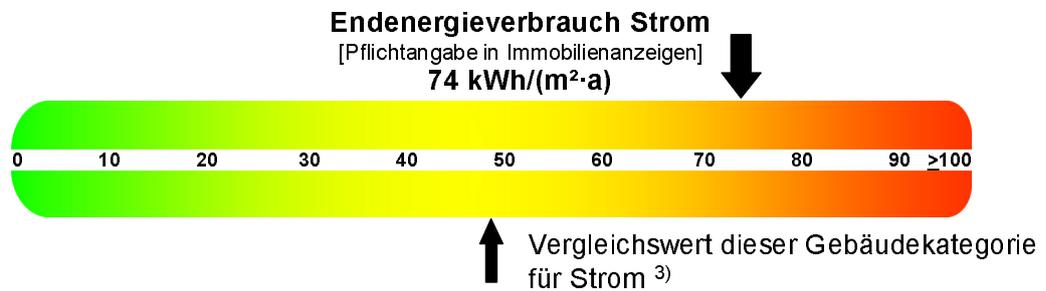
BY-2019-002952052

Registriernummer ²⁾

Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung
 Warmwasser
 Lüftung
 eingebaute Beleuchtung
 Kühlung
 Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger 4)	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.16	31.12.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	339.274		339.274	1,13	
01.01.16	31.12.18	Strom	1,80					191.863

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

276 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³⁾	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Büro, nur beheizt	53 %	105	35
Handel Non-food o. ä. bis 300 m ²	30 %	135	45
Speisegaststätte/Restaurant	17 %	205	95

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung 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

3) veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh