

EXPOSÉ SOMMER 2024

EINMALIGE LAGE

REPRÄSENTATIV

SONICVISION

HISTORISCHER CHARME : INNOVATIVE ARBEITSRÄUME : TRENDIGES BÜROHAUS

Büro | Medienhaus | Co-Working Space | mit Wohnoption





WILLKOMMEN

*im historischen Bürohaus
mit Wohnoption*

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit, Ihre Geschäftsideen in einem historischen Ambiente zu verwirklichen. Dieses traditionsreiche, trendige Agenturgebäude bietet nicht nur repräsentative Räumlichkeiten für erfolgreiche Startups, Werbeagenturen und hochwertige Gewerbebetriebe,

sondern auch die Möglichkeit der individuellen Nutzung als Büro, Praxis oder Co-Working-Space (mit optionalem Wohnbereich). Die moderne Ausführung des massiven Sandsteinhauses mit Anbau wurde wahrscheinlich ungefähr im 18-19. Jahrhundert erbaut und im Laufe der Zeit mehrfach erweitert und ausgebaut.

*„Ideale Räume für kreative
Startups, Kanzleien,
Agenturen und anspruchsvolle
Gewerbebetriebe“*

EINMALIGE LAGE

am Burgfarrnbacher Kirchturm

Unser Bürohaus befindet sich an prominenter Lage direkt an der Würzburger Straße, wodurch Gewerbetreibende von einer optimalen Sichtbarkeit profitieren. Die östliche Hauswand bietet eine gut sichtbare Werbefläche für Banner direkt am Haus. Ein zusätzliches Lichtschild über der Straße gewährleistet maximale Aufmerksamkeit im Durchgangsverkehr.

Die romantische Atmosphäre und die ikonische Lage am Fuße des Burgfarrnbacher Kirchturms bieten eine inspirierende Umgebung für kreative Ideen und neue Wege. Arbeitspausen und Erholung sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt am nahen Farrnbacher Wiesengrund, im Burgfarrnbacher Schlossgarten (beides 3 Min.) sowie im Fürther Stadtwald (15 Min.) möglich. Gleichzeitig bietet der dem Kircheninnenhof zugewandte Hausteil einen ruhigen Rückzugsort - auch auf der Terrasse mit Blick zum Kirchturm und Stadtwald. Alle neuen Fenster im Haus wurden zudem



auf Schallschutz optimiert, um eine angenehme Arbeitsumgebung zu gewährleisten.

Gute Verkehrsanbindung und nahes Parken

Die perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: Der Bahnhof Burgfarrnbach liegt nur 450 Meter entfernt, ebenso wie eine

Bushaltestelle in nur 50 Metern Entfernung. Parkplätze finden sich in der Regel innerhalb weniger Gehminuten direkt an der Würzburger Straße, der Regelsbacher Straße sowie in den umliegenden Straßen.

Künftig profitiert das Bürohaus von der Totalsanierung des Burgfarrnbacher Ortskerns im Jahr 2024, was eine noch ansprechendere Umgebung verspricht.

*„Ein erfolgreich betriebenes Handwerks-,
Kaufmanns- und Bürohaus, in Tradition der
Burgfarrnbacher Familie Fischer & Städtner
in vierter
Generation“*





HISTORISCHES AMBIENTE TRIFFT AUF MODERNE FUNKTIONALITÄT

Treten Sie ein in eine Welt aus historischem Charme und moderner Technologie. Das Bürohaus wurde im Jahr 2008 vollständig saniert und modernisiert. Mit der Unterstützung eines der renommiertesten Nürnberger Messebauer und Innenausstatter wurden alle Räume und Einbaumöbel individuell und maßgeschneidert

gestaltet. Hochwertige Designtische und Büromöbel im stilvollen Eiche-Look, helles Holzfachwerk und rund geschwungene Formelemente schaffen eine inspirierende Arbeitsumgebung, die zum produktiven Arbeiten einlädt.

“Das Bürohaus wurde im Jahr 2008 für 300.000 € aufwendig saniert und modernisiert.”



praktisch: offenes Kabelkanalsystem in Designelementen über & unter den Tischen

FLEXIBLE ARBEITS- PLÄTZE FÜR KREATIVE KÖPFE

Mit einer Gewerbefläche von ca. 200 m², aufgeteilt in 12 Zimmer, bietet das Bürohaus, je nach Belegung, Arbeitsplätze für Teams von 9 bis zu 22 Mitarbeitern. Jeder Arbeitsplatz ist mit mehrfachem CAT7 Duplex Telefon- und Netzwerkanschluss ausgestattet, um eine reibungslose Kommunikation und Zusammenarbeit zu gewährleisten.

*“ca. 200 m² Gewerbefläche
in 12 Zimmern auf 120 m²
Grundstücksfläche“*





VIelfÄLTIGE NUTZUNGS- MÖGLICHKEITEN

*„Alles Büro“ oder
„Wohnen und Arbeiten“*

Als Alternative zur kompletten Büronutzung ergibt sich auch die Möglichkeit einer Aufteilung. Mit zwei Hauseingängen und einen Hinterhofeingang bietet das Bürohaus die Option der Teilung in mehrere Bereiche, sei es für Gewerbe oder Wohnen. Der bestehende optionale Wohnbereich unterm Dach kann, nach einem kleinen Umbau, auf das erste Obergeschoss erweitert werden, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

*„Mehrere Eingänge
bieten die Möglichkeit
einer Aufteilung der
Nutzung“*





ENTSPANNEN AM FARRNBACH

Die Natur ist nahe

Genießen Sie die romantische Atmosphäre und die ikonische Lage dieses Bürohauses am Fuße des Burgfarrnbacher Kirchturms. Die inspirierende Umgebung lädt dazu ein, kreative Ideen zu entwickeln und neue Wege zu gehen. Arbeitspausen, Natur und Erholung sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt am

nahen Farrnbacher Wiesengrund, im Burgfarrnbacher Schlossgarten (beides 3 Min.), sowie im Fürther Stadtwald (15 Min.) möglich. Unsere "Kirchturm"-Terrasse lädt zu Erholungspausen ein, während der kleine Innenhof für zusätzlichen Charme sorgt.

*„Relaxen und Energie
auftanken innerhalb
weniger Gehminuten“*

MODERNE TECHNOLOGIE FÜR EFFIZIENTES ARBEITEN

Das Bürohaus ist ein wahres Medienhaus, ausgestattet mit modernster Netzwerk-, EDV-, Audio- und Stromverkabelung. Ein Serverraum mit Patchfeldern und Leerkabeln sowie ein durchdachtes Kabelkanalsystem verbinden alle Arbeitsräume miteinander

Smart Living & Arbeiten

Unser Haus verfügt über ein aufwendiges KNX/EIB Hausbussystem. Jeder KNX-Lichtschalter kann alle fast alle Lichter im Haus sowie die Automatik-Rollos individuell oder kombiniert schalten. Zusätzlich sind alle zehn sicherheitsrelevanten Rollos elektrisch und ebenso automatisiert über das KNX/EIB Hausbussystem steuerbar. Das System ist flexibel und erweiterbar.

Das ganze Haus ist durchzogen mit oft noch ungenutzten Kabeln und Leerdosen. So können z.B. Lautsprechersysteme, Lichter oder neue Verkabelungen einfach im ganzen Haus nachgerüstet werden.



*„Starke Netzwerk-IT:
eigener Serverraum,
weitreichendes KNX/EIB
HausBus-System, offener
Kabelkanal PLUS eine
hochwertige CAT7 Duplex-
und Stromverkabelung“*



Ensembleschutz „Würzburger Str. 481“ registriert unter Akten Nr. E-5-63-000-7

IHR ANLAGEOBJEKT & ENSEMBLESCHUTZ

*Chancen durch
„Denkmalschutz-light“*

Das Bürohaus steht unter dem Ensembleschutz des historischen Ortskerns von Burgfarrnbach. Dadurch vereint es die Möglichkeit einer rentablen Kapitalanlage mit den potenziellen steuerlichen Vorteilen, Abschreibungsmöglichkeiten, und Modernisierungserleichterungen dieses „vereinfachten Denkmalschutzes“ (bezieht sich nur auf das äußere Erscheinungsbild – nicht innen). Informieren Sie sich bei Ihrem Finanzberater über aktuelle Förderungen und Steuererleichterungen.

Heizung & Energie

Bei der Sanierung 2008 wurde die Heizung auf eine moderne Elco Gas Brennwert-Therme modernisiert. Das Dach wurde mit einer hochwertigen Isolierung versehen. Zusätzlich tragen die massiven Standsteinmauern, Holzfachwerk und Holzböden als natürliche Wärmeisolierung zu einem gesunden Raumklima bei.

Hier die Heizungsdaten der letzten Jahre.

ÜBERSICHT GAS- JAHRESVERBRAUCH :

25.500 kWh (2023)	1600€*
25.100 kWh (2022)	1500€*
22.100 kWh (2021)	
17.800 kWh (2020)	

* gerundete netto Preise, infra Fürth

RAUMAUFTeilUNG

„ca. 200 m² Gewerbefläche
in 12 Zimmern auf 120 m²
Grundstücksfläche“

Erdgeschoss

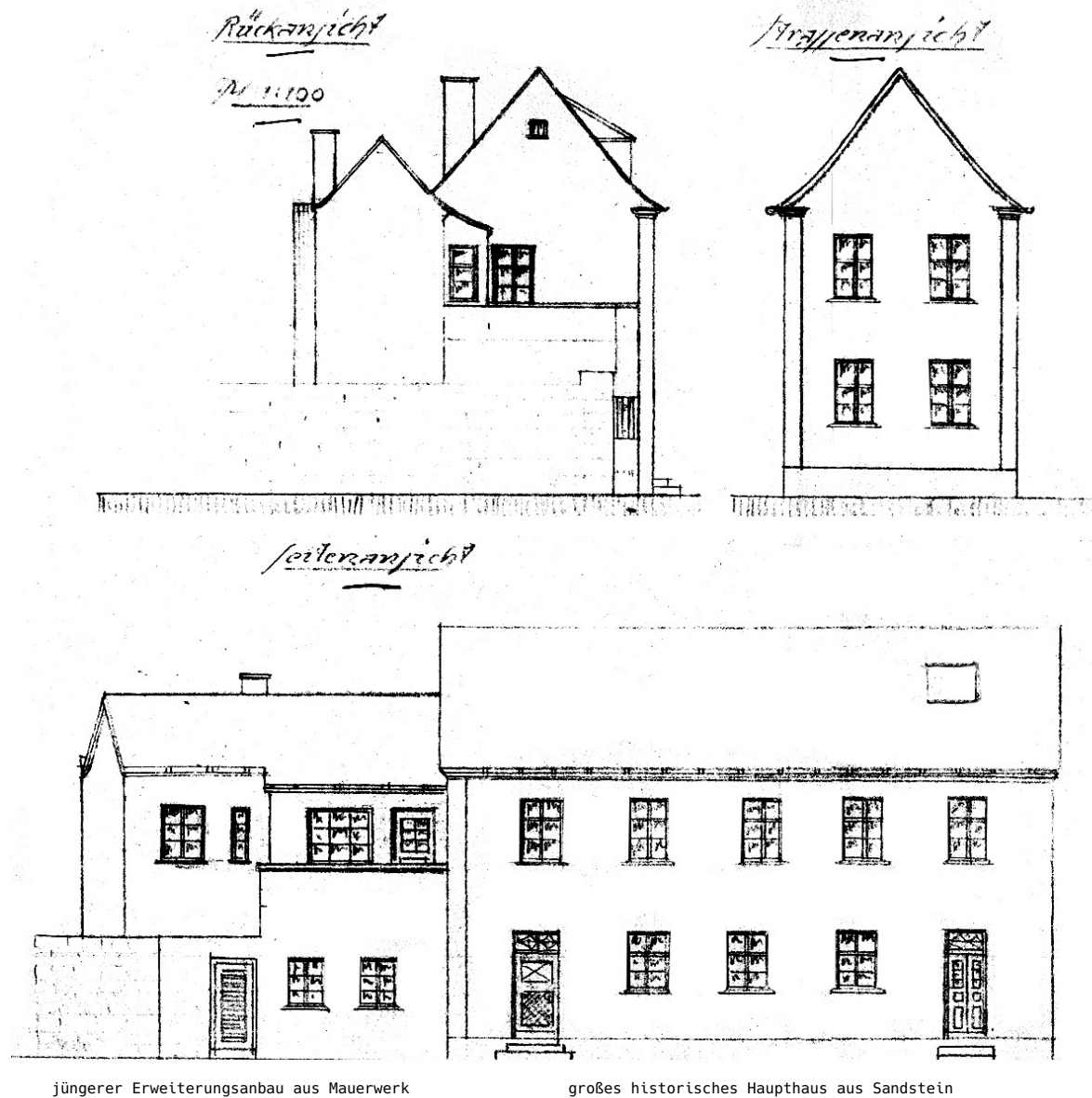
- Empfangsbüro mit Willkommensbereich
- Großer Kreativarbeitsbereich
- Besprechungszimmer
- Toiletten (getrennt)
- Verwünschter Innenhof mit Zugang zum Serverraum
- Kleiner Gewölbekeller

Erster Stock

- Archiv und Storage-Raum mit Telefonzelle
- Chefzimmer
- Terrasse für Erholung und Durchatmen
- Große Küche mit gemütlicher Sitzecke
- Großes Kreativ-Zimmer „White Room“
- Schönes Fachwerkbüro „Straße“

Dachgeschoss

- Bestehende, offene geräumige Wohneinheit mit Toilette, Waschbecken und Relax-Badewanne (mit Blick auf den Kirchturm)
- Anschlüsse für Trockner und Waschmaschine
- Chill-, Nachdenk- oder Schlafzimmer









VIELEN DANK

„Wir freuen uns über Ihr
Interesse und Angebot“



Kontakt

Frank Städtner
Würzburger Str. 481
90768 Fürth - Burgfarnbach

0911 99099-248
haus@sonicvision.de
www.sonicvision.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung der angebotenen Informationen entstehen, ist ausgeschlossen. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Das Exposé dient lediglich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag festgehaltenen Vereinbarungen.