StadtLandHome
IMMOBILIEN

# Moderne Büroflächen in Erlangens Top-Lage – flexibel teilbar, sofort verfügbar

Objekt: MY314 • 91052 Erlangen
2.400,00 €



StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **ImmoNr** | MY314 |
| **Boden** | Teppichboden |
| **Fahrstuhl** | Personenaufzug |
| **Gesamtfläche** | ca. 170 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 4 |
| **Bürofläche** | ca. 170 $m^2$ |
| **Gewerbefläche** | ca. 170 $m^2$ |
| **PLZ** | 91052 |
| **Ort** | Erlangen |
| **Etage** | 1+3 |
| **Außen-Provision** | keine |
| **Netto Kaltmiete** | 2.400,00 € |

| | |
|---|---|
| **Nebenkosten** | 400,00 € |
| **Kaution** | 2 Kaltmieten |
| **Objektart** | Büro/Praxen |
| **Objekttyp** | Bürohaus |
| **Nutzungsart** | Gewerbe |
| **Vermarktungsart** | Miete |
| **Baujahr** | 2002 |
| **Zustand** | Neuwertig |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **wesentlicher Energieträger** | Gas |
| **Energieeffizienz-klasse** | C |

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

# Beschreibung

In der begehrten Hartmannstraße 17 erwartet Sie ein repräsentatives Gewerbeobjekt mit zwei großzügigen Büroeinheiten, die sich ideal für unterschiedlichste Branchen eignen.

Die Einheiten befinden sich im 1. und im 3. Obergeschoss und können sowohl gemeinsam als auch getrennt angemietet werden – flexibel, modern und zukunftsorientiert.

Beide Flächen überzeugen durch ihre lichtdurchflutete Architektur und einen modernen Grundriss, der eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft.

Zur Ausstattung gehören jeweils eine eigene Küche, ein Balkon sowie separate Damen- und Herrentoiletten. Der gepflegte Teppichboden ist nicht nur optisch ansprechend, sondern dient zugleich als Schallschutz und sorgt für eine ruhige Arbeitsumgebung.

Die Flächen sind prädestiniert für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen: Steuerberater- und Rechtsanwaltskanzleien, Ingenieurbüros, IT- und Softwareunternehmen, Start-ups, Architekten, Beratungsfirmen, Kreativagenturen, Unternehmensberatungen, Immobilien- und Finanzdienstleister, Arzt- und Therapiepraxen, Kosmetik- und Heilpraktikerpraxen sowie Schulungs- oder Weiterbildungsanbieter – hier finden Sie die ideale Grundlage für Ihren geschäftlichen Erfolg.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die für jeweils 80 Euro monatlich gesondert angemietet werden können. Auf Wunsch lassen sich diese auch an Dritte weitervermieten – ein zusätzlicher Pluspunkt in puncto Flexibilität und Attraktivität.

Dank der Teilbarkeit der Flächen sind die Einheiten sowohl für kleine Teams als auch für größere Unternehmen geeignet. Die Lage in einem wirtschaftsstarken und zugleich repräsentativen Umfeld unterstreicht zusätzlich den hohen Wert dieses Standorts.

Kurzum: Die Hartmannstraße 17 bietet alles, was ein modernes Unternehmen braucht – eine repräsentative Adresse, funktionale Ausstattung, durchdachte Extras und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

StadtLandHome
IMMOBILIEN

# Lage

Die Hartmannstraße 17 überzeugt durch eine der besten Lagen Erlangens für moderne Büro- und Gewerbeflächen. Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Röthelheimpark, einem dynamischen Viertel, das sich in den letzten Jahren zu einem echten Hotspot für Unternehmen, Forschung und Wohnen entwickelt hat. Hier verbinden sich Urbanität, Wissenschaft und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Direkt in der Umgebung liegen zentrale Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, insbesondere Institute der Natur- und Technikwissenschaften. Damit profitieren Sie von kurzen Wegen zu Talenten, Fachkräften und einem starken wissenschaftlichen Netzwerk. Gleichzeitig ist Siemens mit mehreren Unternehmensbereichen nur wenige Minuten entfernt – ein Umfeld, das Innovationskraft und Stabilität ausstrahlt.

Auch die Infrastruktur spricht für sich: Die Innenstadt von Erlangen ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, Auto oder Bus erreichbar. Mehrere Buslinien binden den Standort optimal an, und die Nähe zur Autobahn A73 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Fürth und Bamberg. Für Mitarbeitende und Kunden stehen ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung.

Nicht nur geschäftlich, auch für die Work-Life-Balance bietet die Lage Vorteile: Das Röthelheimbad mit Hallen- und Freibad, Sportanlagen und Grünflächen liegen nur wenige Schritte entfernt und tragen zur Attraktivität des Arbeitsplatzes bei.

Für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Adresse, hervorragende Erreichbarkeit und ein innovatives Umfeld legen, ist die Hartmannstraße 17 die perfekte Wahl. Hier finden Sie den idealen Standort, um Ihr Geschäft langfristig erfolgreich zu entwickeln.

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

# Impressionen



Ansicht Gebäude



Einheit 1.OG

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de



Einheit 1.OG



Einheit 1.OG

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN



Einheit 1.OG



Einheit 3.OG



Einheit 3.OG



Einheit 3.OG



Büro 3.OG



Küche

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

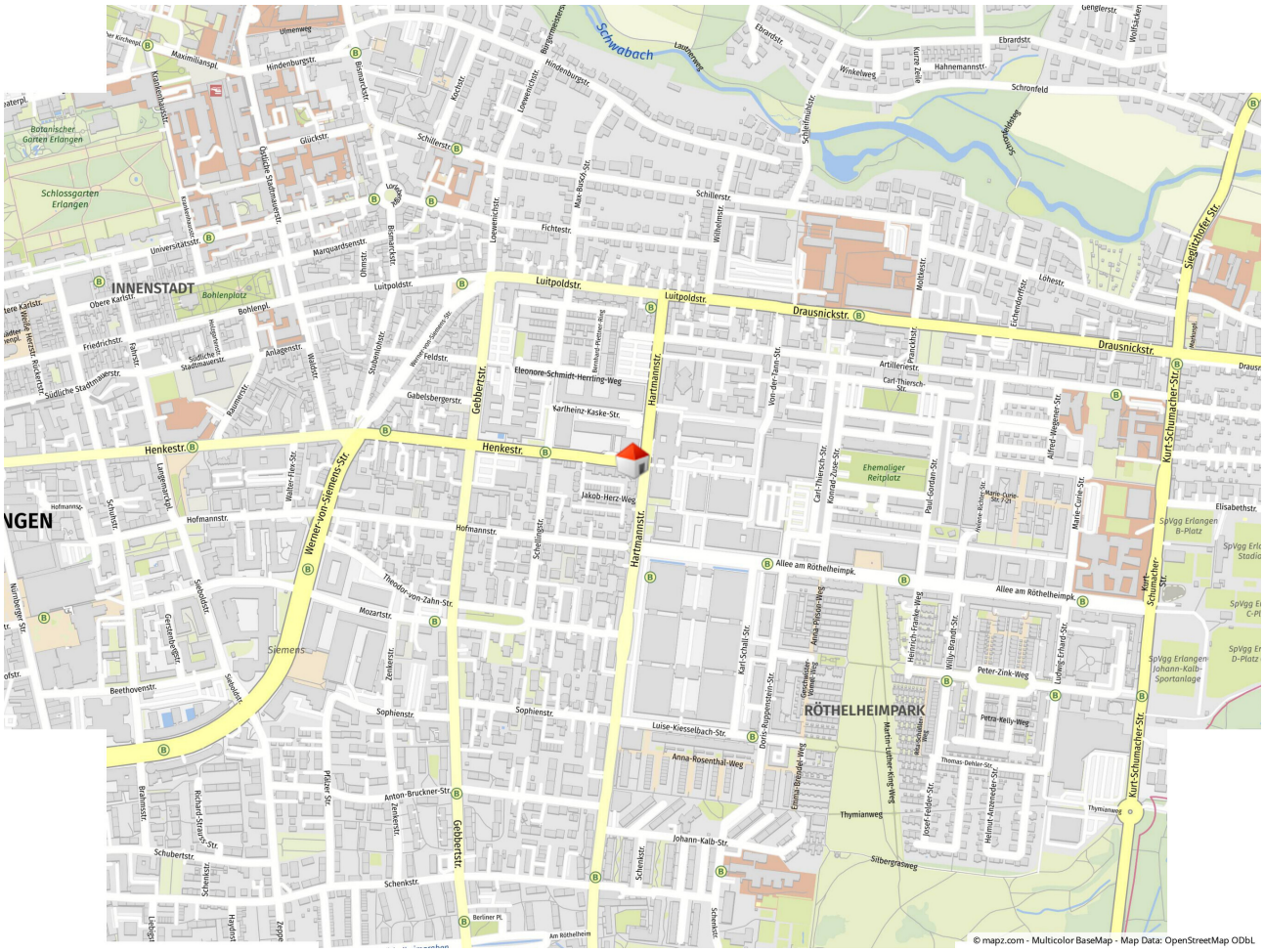


Damen WC

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

# Lageplan




Geolyzer Kartenausschnitt

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

# Ihr Ansprechpartner



Herr Emir Lübeck
StadtLandHome Immobilien
Hilpertstr. 23
91052 Erlangen

Telefon: +49 1512 9156279

Mobil: +49 1512 9156279

E-Mail: emir.luebeck@stadtlandhome.de

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.