

## Exposé V1112

Gastronomie

### Adressinfo

Straße Nicolaistraße 35  
Plz. Ort 08609 Auerbach  
Stadtteil Stadtmitte

### Mietzins (netto)

Pacht 700,00 Euro  
Nebenkosten 280,00 Euro  
**Gesamtmiete 1.166,20 Euro** zzgl. MwSt.

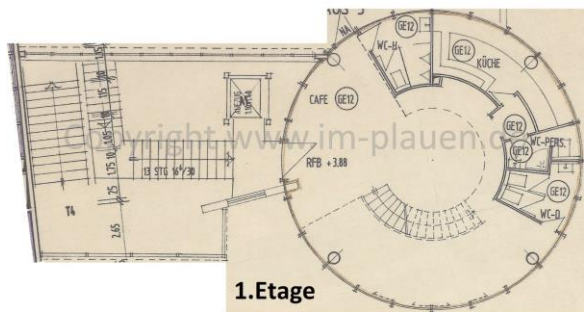
### Gewerbeeckdaten

Etage 1.Obergeschoss / Gastronomie  
Fläche ca. 140,86 m<sup>2</sup>  
Bezug sofort

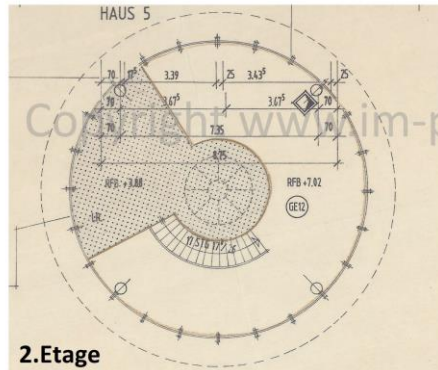
### Mietnebenkosten

Stellplatzmiete 45,00 Euro  
Mietkaution 1.490,00 Euro

### Gewerbegrundriss



1.Etage



2.Etage



### Austritte

• kein Austritt

### Fußboden

• Nach Absprache

### Sanitäranlagen

• separate Damen und Herren WC  
• WC mit Fenster

### Besonderheit

• Außenjalousien •  
Einbauleuchten • Weitblick •  
Klimaanlage • Starkstrom

### Einbauküche

• Gastroküche

### Aufzug

• vorhanden

### Stellplatz

• Tiefgarage möglich



## Ausstattung

- Gastronomiefläche befindet sich in der Nicolaipassage in Auerbach
  - die Einheit wird über 2 Etagen bewirtet und ist für die Gäste über einen Aufzug barrierefrei erreichbar
  - es ist eine Gastroküche sowie Bestuhlung, Tische und Tresen lt. Bildmaterial vorhanden
  - Küchengeräte müssten ggf. teilweise erneuert werden
  - Gastraum fast ca. 50-60 Personen
  - Klimaanlage vorhanden, Außenbeschattung mittels Markise möglich
  - getrennte Herren und Damen WC vorhanden
  - der derzeitige vorhandene Gewerbet Teppichboden kann nach Absprache zum Mietverhältnis erneuert werden. Generell sind der Anmietungszustand und die notwendigen Erneuerungen in Absprache mit dem Eigentümer möglich.
  - ca. 15m<sup>2</sup> Kellerfläche zur Einheit gehörend
- in der vorhandenen Tiefgarage können zusätzlich Pkw Stellplätze angemietet werden

Gewerbezustand	Qualität der Ausstattung	Stellplatzart	Anzahl Stellplätze
• Nach Vereinbarung	• gehoben	• Tiefgarage	1+

Gemeinschaftsräume	Nebengelass zur Einheit	EDV Möglichkeiten	Alt-, Neubau
• keine Gemeinschaftsräume vorhanden	• Keller vorhanden	• DSL Verfügbarkeit prüfen	• Neubau

## Beurteilung

- Einheit wurde zuletzt als Café betrieben
- in der Nicolaipassage sind derzeit keine weiteren Gastroflächen vorhanden (Alleinstellungsmerkmal)

## Energieinformationen aus Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 75,81 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Verbrauch inkl. Warmwasser: Ja	Gebäudebaujahr: 1995
Energieeffizienzklasse: B	Wesentlicher Energieträger: Gas	Heizungsart: Zentralheizung

## Für Ihre Notizen

---

---

---