



## Exposé V1133 Ladenflächen

### Adressinfo

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Straße    | Nicolaistraße 37 |
| Plz. Ort  | 08209 Auerbach   |
| Stadtteil | Stadtzentrum     |

### Gewerbeeckdaten

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Etage      | Erdgeschoss / Ladengeschäft |
| Fläche ca. | 650,85 m <sup>2</sup>       |
| Bezug      | sofort                      |

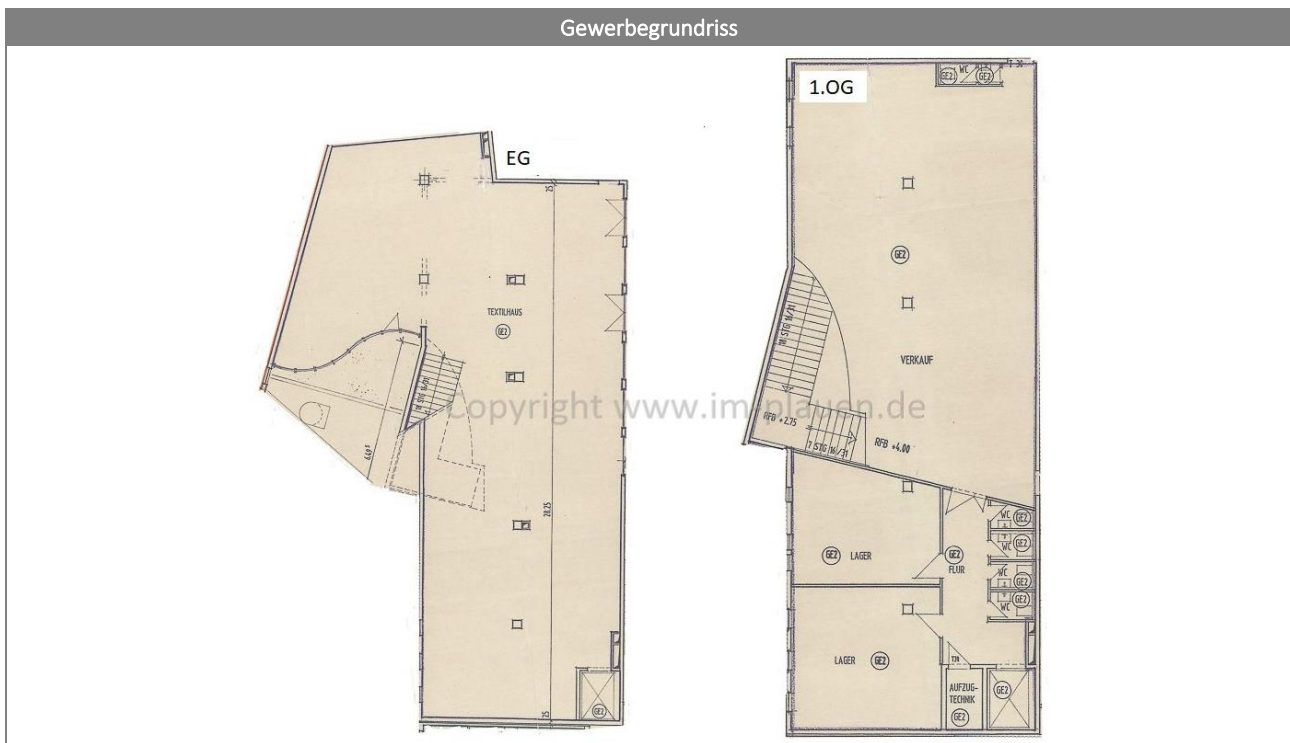
### Mietzins (netto)

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Ladenmiete         | 2.600,00 Euro                    |
| Nebenkosten        | 1.625,00 Euro                    |
| <b>Gesamtmiete</b> | <b>4.225,00 Euro</b> zzgl. MwSt. |

### Mietnebenkosten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Stellplatzmiete | 45,00 Euro    |
| Mietkaution     | 7.935,00 Euro |

### Gewerbegrundriss



### Austritte

- kein Austritt

### Fußboden

- Nach Absprache

### Sanitäranlagen

- separate Damen und Herren WC
- WC ohne Fenster

### Besonderheit

- Einbauleuchten • barrierefrei • rollstuhlgerecht

### Einbauküche

- Nein

### Aufzug

- vorhanden

### Stellplatz

- Tiefgarage



## Ausstattung

- Fußböden:  
in der gesamten Einheit ist derzeit ein Gewebet Teppichbelag im Bereich der 2 Verkaufsebenen verlegt / Personal + Kundentoiletten sind zeitgemäß gefliest / in der 2. Ebene befinden sich zwei weitere Arbeits-, Vorbereitungsräume, welche derzeit mit einem PVC- Belag ausgestattet sind
- Aufzug:  
die Einheit verfügt über einen Lastenaufzug für beide Etagen / eine Beladung kann ebenfalls straßenseitig, barrierefrei erfolgen
- Nebenglass:  
die Gewerbeeinheit verfügt über keine weiteren Keller- oder Abstellräume
- Pkw Stellplatz:  
für Mitarbeiter können Tiefgaragenstellplätze für je 45,00 Euro im Monat angemietet werden
- Medienversorgung:  
hohe Bandbreitenversorgung bis 1.000 MBit/s durch die Telekom möglich / andere Anbieter bitte Standortverfügbarkeit über Adresse prüfen
- Besonderheiten:  
zentrale Lage im Zentrum von Auerbach
- Mietpreis:  
der angebotene Mietpreis steht zur Verhandlung, je nach Mietvertragsdauer und notwendiger Um- und Ausbaurbeiten kann dieser Variieren

| Gewerbezustand      | Qualität der Ausstattung | Stellplatzart | Anzahl Stellplätze |
|---------------------|--------------------------|---------------|--------------------|
| • Nach Vereinbarung | • Standard               | • Tiefgarage  | 1                  |

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

## Beurteilung

- Aufteilung:
- Ebene 1: Erdgeschoss, Eingangsbereich Nicolaipassage erste Verkaufsfläche, Lastenaufzug, Aufgang zur 2. Ebene
  - Ebene 2: 1.Obergeschoss, Aufgang über Ebene 1, zweite Verkaufsfläche, 2x Notausgang, 4x Personaltoilette, 2x Arbeits-, Vorbereitungsraum, Lastenaufzug
- Im Objekt bereits ansässig:
- Arzt
  - Deutsche Post
  - Tattoostudio
  - EMS Kraftimpulsstudio
  - Spielwarengeschäft
  - Fotostudio
  - weitere Dienstleister und Wohnungsmieter

## Energieinformationen aus Verbrauchsausweis

|  |                                 |                             |
|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Energieverbrauchskennwert: 68,92 kWh/(m <sup>2</sup> *a) | Verbrauch inkl. Warmwasser: Ja  | Gebäudebaujahr: 1995        |
| Energieeffizienzklasse: B                                | Wesentlicher Energieträger: Gas | Heizungsart: Zentralheizung |

## Für Ihre Notizen

---



---



---