

# Exposé

## Ladenlokal in Wettin-Löbejün

### Moderne Gewerbeeinheit-ideal für Büro/Laden/Praxis



Objekt-Nr. OM-268903

#### Ladenlokal

Vermietung: **400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcus Kowalewski  
Telefon: 01520 2036824  
Mobil: 01520 2036824

06193 Wettin-Löbejün  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	55 €	Gesamtfläche	67,00 m²
Heizkosten	80 €	Verkaufsfläche	55,00 m²
Summe Nebenkosten	135 €	Schaufensterfront	10,00 m
Mietsicherheit	1.200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Gewerbeeinheit-ideal für Büro/Laden/Praxis

Sollten Sie als ein anderes Nutzungskonzept verfolgen, können der Ladentresen und die Verkaufstische bei Bedarf und nach Rücksprache entfernt werden. Die fest verbauten Regale müssen in der Gewerbeeinheit verbleiben.

In einem Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Erdgeschoss eine bereits möblierte Gewerbeeinheit, bestehend aus einem Vorraum mit Eingang (Windfang), einem Verkaufsraum, einem Raum, welcher als Büro oder Pausenraum genutzt werden kann sowie einem WC.

## Ausstattung

Es stehen 3 Fassaden-Flächen sowie 3 beleuchtete Schaufenster für mögliche Außenreklame-Anlage(n) zur Verfügung, hiervon 2 Fassadenflächen mit elektrischen Anschluss. Diese befinden sich an der Nord- sowie Westfassade, welche in Richtung einer gut frequentierten Hauptverkehrsstraße zeigen. Die Werbeanlagen wurden bereits bauamtlich genehmigt. Auch darüber hinaus gehören zum Objekt bereits vielerlei bauamtlich genehmigte Nutzungsarten, so dass mit Ihrem Projekt direkt gestartet werden kann. Denkbar wären eine Nutzung als Büro / Handwerkerbetrieb, Fahrschule oder Nachhilfeschule aber auch als Imbiss / Kiosbetrieb / Einzelhandel / Post. Eine Genehmigung für einen Gaststättenbetrieb liegt nicht vor. Es besteht durch die Deutsche Post AG / DPDHL Interesse an einer möglichen Partnerschaft, bei Bedarf kann der Kontakt hier vermittelt werden.

Es liegen für die Gewerbeeinheit optional 2 Breitbandanschlüsse, DSL an. Alternativ kann ein vorhandener Internetanschluss gegen geringes monatliches Entgelt mitgenutzt werden. Die Infrastruktur (RJ45 Dose sowie Router) sind bereits vorhanden. Ebenso gehören ein SAT-Anschluss der hauseigenen SAT-TV Anlage, eine Brandmeldeanlage und eine Gegensprechanlage zur Ausstattung. Die Gewerberäume sind durch eine Einbruchmeldeanlage gesichert.

Das Objekt wird mit einer Wärmepumpenanlage / Zentralheizung über die vorhandenen Heizkörper beheizt. Ein in 2024 Ersteller Energieausweis ist vorhanden.

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Einbauküche

## Sonstiges

Die als Bankimmobilie genutzten Räume wurden liebevoll saniert und hierbei bestehende Elemente mit modernen Komponenten geschickt kombiniert. Die Sanitäreinrichtungen wurden 2023 neu installiert. Sämtliche Innenwände wurden frisch gestrichen, neue moderne Bodenfliesen gelegt. An sämtlichen Beleuchtungskomponenten sind sparsame, moderne LED Leuchtmittel installiert.

Sollten wir ihr Interesse geweckt haben, so war dies genau unsere Absicht. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter nachfolgender Rufnummer zur Verfügung:

Tel.: 0152 - 02036824

## Lage

Nauendorf gehört als Ortsteil mit circa 2.500 Einwohnern zur Stadt Wettin-Löbejün und liegt verkehrsgünstig in der Nähe zur Autobahn A14. Die hier inserierte Gewerbeeinheit liegt voll einsehbar an einer gut frequentierten Hauptstraße, welche den Ortsteil Löbejün sowie die Ortschaften Priester / Merbitz mit Nauendorf sowie der L50 verbindet. Im Ort sind die Carl-Löwe Grundschule, ein Kindergarten, ein Bäcker, ein Friseur, Allgemein- sowie Zahnärzte, ein Baumarkt, das Institut für Ernährung- und Agrarwissenschaften der Martin-Luther-Universität Halle, diverse Fachhandwerksunternehmen, ein Bahnhof sowie diverse Post / Pakethändler zu finden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	25,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	74,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Ansicht Hauptstraße 2

# Exposé - Galerie



Vorraum / Windfang 1



WC 1



# Exposé - Galerie



WC 2



Vorraum / Windfang 2

# Exposé - Galerie



Vorraum / Windfang 3



Gewerbefläche



# Exposé - Galerie



Gewerbefläche 2



Tresen 1



# Exposé - Galerie



Tresen 2



Zugang Büro / Pausenraum

# Exposé - Galerie

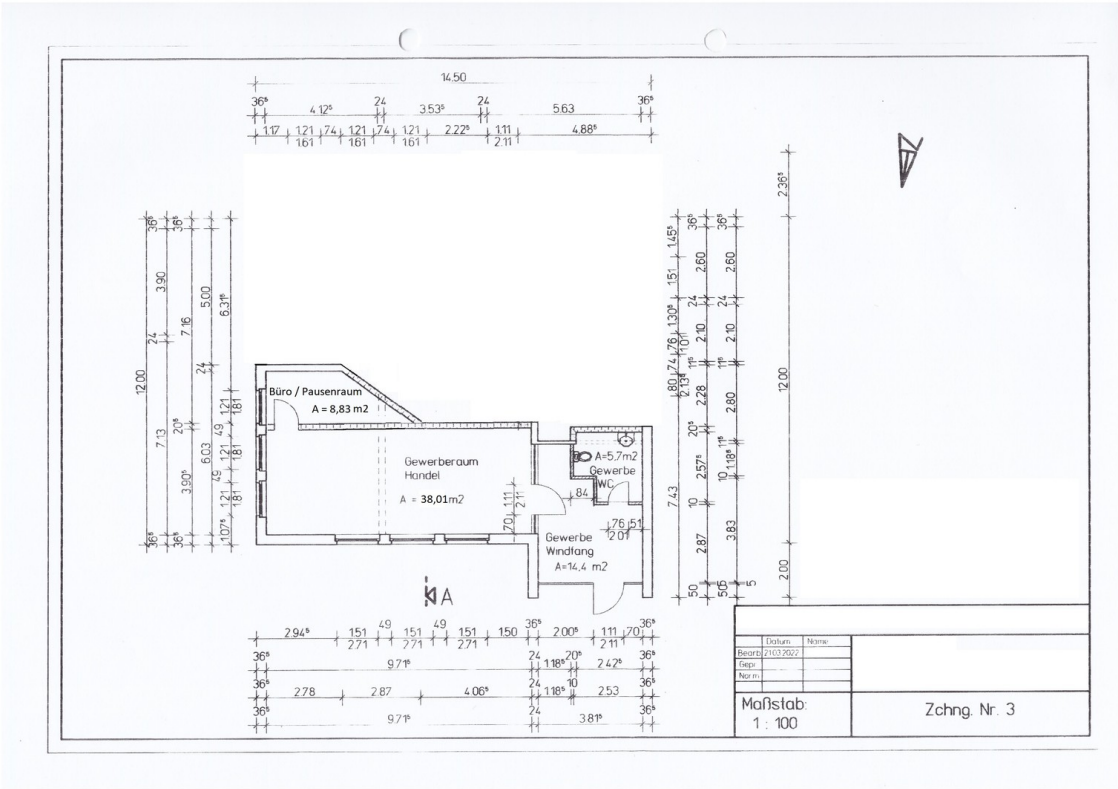


Büro Pausenraum



Büro / Pausenraum 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Gewerbe EG