

Exposé

Bürofläche in Leipzig

**Büro/ Laden für Selbstnutzer+inkl. Tiefgaragen-
Platz+Energiekl. B+Fußb.-Heiz.+Bj 1995**



Objekt-Nr. OM-359380

Bürofläche

Verkauf: **108.800 €**

Ansprechpartner:
Jan Hilpert

Kirschbergstraße 22a
04159 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Büro-/Praxisfläche	42,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	42,00 m ²
Übernahme	sofort	Garagen	1
Zustand	renoviert	Heizung	Fußbodenheizung
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Gewerbeeinheit in einer Erdgeschoss-Ladenzeile mit gemischter Nutzung für die Nahversorgung (u.a. Arztpraxen, Diabetesbedarf, Minimarkt, Kosmetikstudio, Ergotherapie, Autodachzeltanbieter) und Büros. Durch den effizienten Zuschnitt wird die Fläche von 42qm ideal genutzt.

Highlights:

- + Nutzung als Büro, Praxis oder Laden möglich
- + ein Stellplatz in der Tiefgarage ist im Preis inbegriffen (über Aufzug erreichbar)
- + Energieklasse B
- + Fußboden-Heizung
- + vorhandene Badewanne wird entfernt und durch Waschbecken ersetzt
- + drei Entlüfter im Ladenraum und 1 Entlüfter im WC
- + hochwertige Ladentür
- + Baujahr 1995
- + Lagerraum im Preis inbegriffen (über Aufzug erreichbar)
- + durch große Fensterflächen gut belichtet
- + 'frei' bzw. bezugsfertig besonders für Selbstnutzer, aber auch als Mietrenditeobjekt geeignet.
- + Preis ermittelt auf Basis der aktuell marktüblichen Vermietung und einer ca. 5.5% Mietrendite vor Kosten

Das Ensemble aus mehreren Häusern wurde in der Nachwendezzeit errichtet (ca. 1995) und profitiert von einem modernen Gebäudestandard, der sich unter anderem in der Energieklasse B widerspiegelt. Es besteht ein hoher Vermietungsstand bei Wohnungen und Gewerben. Gewerbemieteter schätzen, dass sie nur für die wirklich benötigte und genutzte Fläche zahlen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Die attraktive gemischte Wohn- und Gewerbeeinheit Kirschbergstraße/ Elsterblick in Leipzig-Möckern (Grenze zu Leipzig-Gohlis) ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und ist entsprechend für eine Nutzung mit und ohne Publikumsverkehr geeignet.

Es finden sich viele langjährige Mieter, was die Beliebtheit des Objektes widerspiegelt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	15,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	67,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Ladenzeile Objekt Vorderseite

Exposé - Galerie



Außenansicht Ladenraum

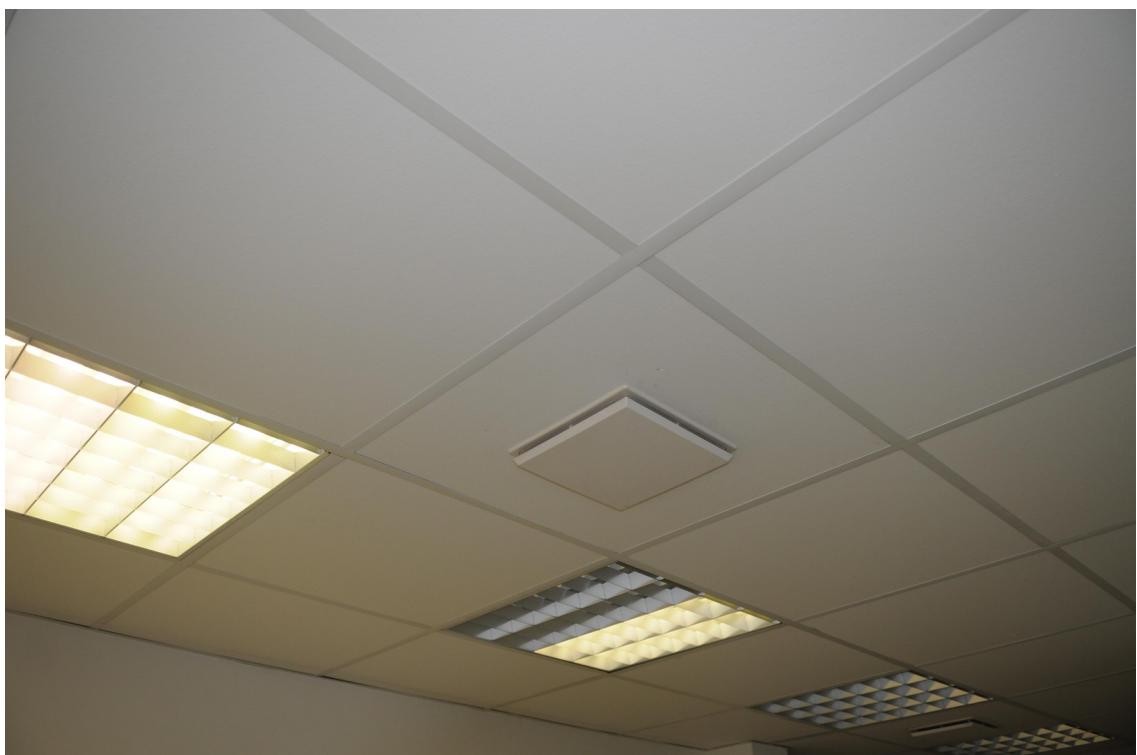


Ladenraum

Exposé - Galerie



WC



Ladenraum-Lüfter und Oberlicht

Exposé - Galerie



Lüftungsschalter



Kabelanschluss und Steckdosen

Exposé - Galerie



Thermostat Fußbodenheizung



Teeküche (Muster)

Exposé - Galerie



Badewanne wird Waschbecken



3 Riegel sichern Ladentür

Exposé - Galerie



Sicherungskasten



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



Objekt Rückseite



Objekt Rückseite

Exposé - Galerie

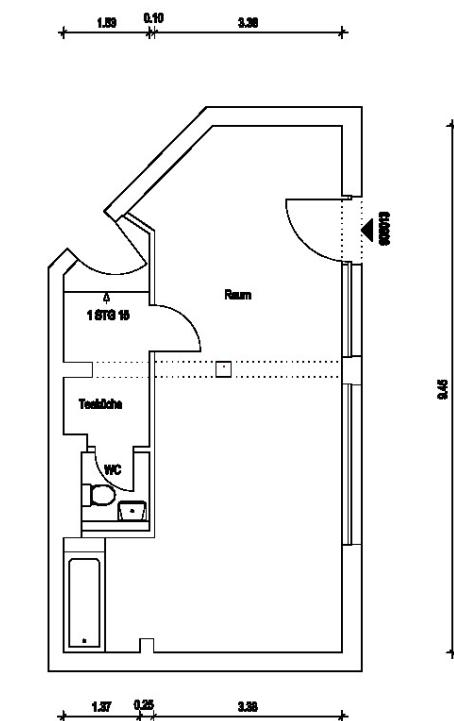


Objekt Vorderseite

Exposé - Grundrisse

dienstleistungen für architekten und ingenieure

Raumblock	
Raum	34,72 m ²
Technische	6,60 m ²
WC	1,00 m ²
Gesamtküche	41,31 m ²



04159 Leipzig, Kirschbergstrasse 22a, Erdgeschoss links



unternehmensgruppe dal