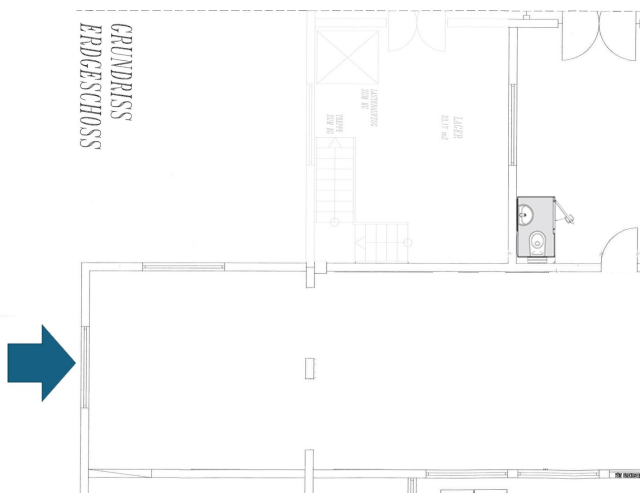


Exposé

Ladenlokal in Baden-Baden

**Klimatisiert: Laden, Lager, Produktion, Frisör, Physio,
etc. 93 - 200qm**



Objekt-Nr. OM-395617

Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Ruben Schäfer

76532 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1989	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Gesamtfläche	93,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Verkaufsfläche	93,00 m ²
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine Gewerbeeinheit aus drei zusammenhängenden Räumen in einem größeren Objekt. Es stehen bei Bedarf noch weitere Räume inkl. Verfügung. Auch zusätzliche Kellerräume (Lastenaufzug vorhanden) zum Lagern sind verfügbar. Die Räume werden mit einer smarten Klimaanlage ausgestattet. Der Zugang erfolgt ebenerdig. Eine Nutzung zur Produktion (normale Raumhöhe, keine Halle, nicht mit PKW befahrbar), aber auch als Verkaufsfläche ist denkbar. Auch Frisör/Kosmetik, Onlineshop, Physiopraxis oder andere Dienstleistungen passen gut zum Mietermix.

--> Bitte beachten: Eine Einfahrt mit Fahrzeugen ist nicht möglich! <--

Ausstattung

Das Gebäude ist massiv gebaut. Derzeit sind die Räume noch unrenoviert, nach Absprache kann vieles nach Mieterwunsch durch Mieter oder Vermieter entsprechend angepasst werden. Beispielsweise wird die Toilette neu gemacht, auf Wunsch auch mit Dusche oder separatem Kunden-WC etc. möglich. Die Böden sind gefliest, teilweise sind Fliesen an den Wänden. Eine neue Klimaanlage für gutes Raumklima wird ebenfalls eingebaut. Strom, Starkstrom (32A und 16A) und Wasseranschluss vorhanden. Aktuell sind die Räume unrenoviert und können entweder vom Mieter selbst oder von Vermieterseite (Berücksichtigung bei Miete) entsprechend den Anforderungen der Mieter gestaltet werden.

Ebenso kann die Raumaufteilung unter Beachtung statischer Bedingungen noch verändert werden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

Lage

Die Gewerberäume befinden sich im Gewerbegebiet Oos Nord, verkehrsgünstig gelegen (gut 5 Minuten Fußweg zum Bahnhof Baden-Baden, 2x Bus-Haltestellen in der Straße). Parkplätze sind vorhanden. Es gibt auch weitere Lagerräume im Gebäude, die zu günstigen Konditionen mit angemietet werden können. Supermarkt, Discounter, Bäcker, Autohaus, Gastronomie in direkter Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	11,10 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	96,40 kWh/(m ² a)

Exposé - Grundrisse

