

# Exposé

## Ladenlokal in Dinkelsbühl

### Moderne und vielseitig nutzbare Ladeneinheit in Dinkelsbühl zu vermieten



Objekt-Nr. OM-401661

#### Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
JS-Beratungen Jürgen Schön

91550 Dinkelsbühl  
Bayern  
Deutschland

Etagen	3
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Etage	Erdgeschoss

Gesamtfläche	460,00 m²
Neben-/Lagerfläche	55,00 m²
Verkaufsfläche	405,00 m²
Schaufensterfront	17,00 m
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt besteht aus einer großen Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 320m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, Büro-/Sozialräumen sowie einer modernen WC-Anlage mit insgesamt ca. 85m<sup>2</sup> im Obergeschoss und Lagerflächen mit ca. 55m<sup>2</sup> im Untergeschoss.

Die Immobilie bietet durch ihre flexible Raumgestaltung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Einzelhandel, Gastronomie o. ä.

Die Räume sind sehr hell und bieten eine moderne und zeitgemäße Ausstattung mit hochwertigen Bodenbelägen und Beleuchtungseinrichtungen.

Die Immobilie ist durch den Haupteingang und einen seitlichen Nebeneingang zugänglich. Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs ist problemlos möglich.

Das Gebäude ist an 3 Seiten freistehend und bietet große Schaufensterfronten.

## Ausstattung

- Vielseitige Nutzungsmöglichkeit durch flexible Raumgestaltung
- Nutzung als Büro-/Ladenfläche, Gastronomie o. ä.
- Große Schaufensterfronten
- Lichtdurchflutete Räume
- Moderne Raumgestaltung
- Hochwertige Bodenbeläge und Beleuchtungseinrichtungen
- Zeitgemäße Elektroausstattung
- Moderne Sozialräume mit Teeküche
- Moderne WC-Anlage für Damen und Herren
- Schaffung barrierefreier Zugang möglich
- Vorhandene Einbauten bei Bedarf nutzbar

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Mietkonditionen nach Absprache.

## Lage

Makrolage:

Dinkelsbühl ist mit über 12.000 Einwohnern eine Große Kreisstadt im Landkreis Ansbach und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die ehemalige Reichsstadt ist aufgrund des außergewöhnlich gut erhaltenen spätmittelalterlichen Stadtbildes ein bedeutender Tourismusort an der Romantischen Straße.

Die Stadt bietet eine umfassende Schullandschaft, ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl kultureller Angebote.

Darüber hinaus zählt Dinkelsbühl zwischenzeitlich zu einem bedeutenden und weiterhin wachsenden Wirtschaftsstandort mit einer großen Anzahl von kleinen und mittelständischen Unternehmen unterschiedlicher Branchen.

Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist in Dinkelsbühl sehr gut: Über die nahegelegene B25 und das wenige Kilometer entfernte Autobahnkreuz A6 / A7 sind Städte wie Würzburg, Nürnberg, Ulm aber auch Nördlingen, Ansbach, Feuchtwangen, Crailsheim oder Aalen bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen zudem für eine solide Anbindung im Umland.

#### Mikrolage

Die Gewerbeeinheit liegt in zentraler Altstadtlage an der Segringer Straße und direkt gegenüber dem Marktplatz und des Münsters Sankt Georg.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Hotels und Cafés.

Gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten befinden sich rund um die Immobilie. Am Eingang zur Altstadt stehen darüber hinaus auch kostenfreie Parkplätze zur Verfügung.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Büroraum Erdgeschoss

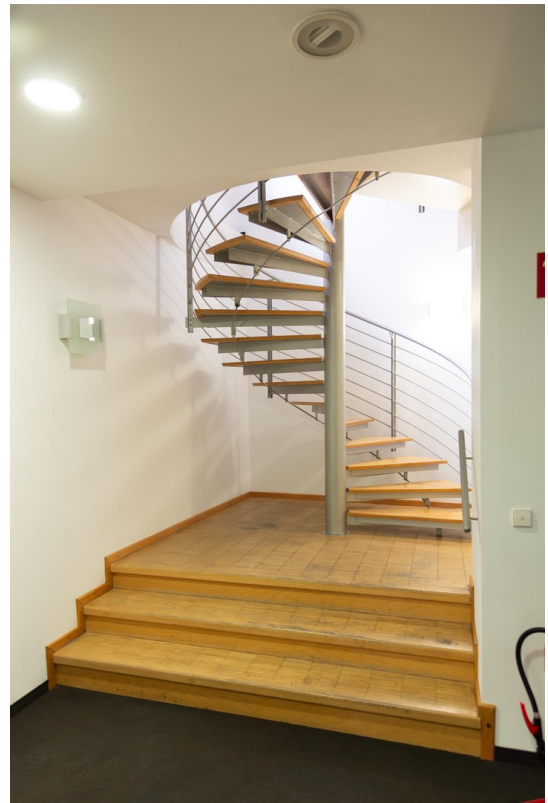
# Exposé - Galerie



Bürraum Erdgeschoss



Erdgeschoss



Aufgang Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Obergeschoss



Büro/Sozialraum Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Teeküche



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss:



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Obergeschoss

