

# Exposé

## Ladenlokal in Erfurt

**Attraktive Gewerbefläche – ideal für Einzelhandel, Büro, Praxis oder Agentur**



Objekt-Nr. OM-408491

### Ladenlokal

Vermietung: **700 € + NK**

99086 Erfurt  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	135,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	300 €	Neben-/Lagerfläche	38,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.100 €	Verkaufsfläche	97,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Schaufensterfront	9,00 m
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit ca. 97 m<sup>2</sup> in bester Lage auf der stark frequentierten Magdeburger Allee – einer der Hauptverkehrsstraßen Erfurts mit vielen etablierten Einzelhandelsgeschäften und einem hohen Fußgängeraufkommen.

Die Fläche überzeugt durch ihre repräsentative Schaufensterfront und die flexible Raumaufteilung. Sie eignet sich hervorragend als Ladengeschäft, Büro, Praxis oder auch ideal für Agenturen, Studio, Beratungsstellen, Kanzleien, Dienstleistungsunternehmen oder ähnliche Nutzungen.

## Ausstattung

Raumaufteilung:

- Großzügige Verkaufs-/Büro/-Ausstellungsfläche mit breiter Fensterfront
- Teilbar in mehrere Räume / flexible Raumaufteilung möglich
- Separates WC
- Küchenanschluss bzw. Teeküche möglich (nicht für Gastronomie)
- Direkter Zugang von der Straße für Kunden
- Zusätzlicher Zugang über das Treppenhaus (ideal für Mitarbeiter oder Lieferungen)
- Gepflegtes Gebäude mit guter Infrastruktur
- Geeignet für: Büro, Praxis, Agentur, Studio (z. B. Design, Marketing, Architektur, Coaching, Therapie), Schulungsräume, Versicherungs- oder Immobilienbüros etc.

Highlights:

- Lichtdurchflutete Räume
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Sichtlage an einer Hauptstraße
- Nahverkehrsanbindung direkt vor der Tür
- Etabliertes Umfeld mit hoher Kundenfrequenz

## Sonstiges

Besonderer Hinweis:

Anfragen für gastronomische Nutzungen (Imbiss, Café, Bar, Shisha, Eiscafé etc.) sind nicht erwünscht und werden nicht berücksichtigt.

Voraussetzungen für Mieter:

Für eine erfolgreiche und nachhaltige Vermietung setzen wir auf ein langfristiges Mietverhältnis mit einem soliden wirtschaftlichen Fundament.

Gesucht werden daher:

Mieter mit nachweisbarer Bonität (z. B. aktuelle Schufa-Auskunft, betriebswirtschaftliche Auswertung oder Businessplan bei Neugründung und Referenzen aus früheren Mietverhältnissen)

Interessiert?

Dann senden Sie uns bitte eine kurze Beschreibung Ihrer geplanten Nutzung sowie Angaben zur Bonität. Gerne stehen wir für Besichtigungstermine oder Rückfragen zur Verfügung.

## **Lage**

Die Magdeburger Allee ist eine belebte Hauptstraße mit vielfältigem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistern. Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn und Busse) sowie die zentrale Lage bietet der Standort ideale Bedingungen für eine langfristig erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	149,50 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	149,50 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

