

Exposé

Bürofläche in Görlitz

Repräsentatives Eckbüro mit Schaufensterwirkung – ideal für Praxis, Studio & Beratung



Objekt-Nr. OM-418097

Bürofläche

Vermietung: **520 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas Bulcsu

Bahnhofstraße 50 / Konsulstraße 37
02826 Görlitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	47,00 m ²
Summe Nebenkosten	125 €	Gesamtfläche	60,00 m ²
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ca. 60 m² große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist ein Erstbezug nach umfassender Sanierung und eignet sich ideal als repräsentatives Büro, Praxisfläche, Beratungsstandort, Studio oder Projektraum.

Die Einheit befindet sich in sichtbarer Ecklage an der Bahnhofstraße / Konsulstraße und verfügt über drei große Schaufenster, die eine sehr gute Außenwirkung ermöglichen. Dadurch ist die Fläche besonders interessant für Dienstleister, Selbstständige, Vereine oder kreative Nutzungen, die nicht auf klassische Laufkundschaft angewiesen sind, aber dennoch im Stadtbild präsent sein möchten.

Die Raumaufteilung umfasst eine helle Büro-, Praxis- oder Studiofläche, einen Eingangsbereich, ein modernes Bad/WC sowie eine kleine Küche. Die technische Ausstattung wurde im Zuge der Sanierung erneuert, darunter neue Elektrik und neue Heizung. Der Bodenbelag kann je nach geplanter Nutzung abgestimmt werden.

Ein besonderer Vorteil sind die mehreren Zugangsmöglichkeiten: Es gibt zwei separate Zugänge von außen – einen von der Bahnhofstraße sowie einen weiteren direkt von der Ecke Konsulstraße/Bahnhofstraße. Zusätzlich steht ein interner Zugang über den allgemeinen Hausflur zur Verfügung.

Damit verbindet die Einheit eine kompakte, gut nutzbare Fläche mit hoher Sichtbarkeit und einem professionellen Auftritt – ideal für alle, die einen kleinen, modernen Standort mit Schaufensterwirkung suchen.

Mehrere große, neu erneuerte Schaufenster sorgen für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit, bieten attraktive Auslageflächen und lassen viel Tageslicht in die Räume, was die Einheit besonders einladend und repräsentativ macht.

Die Gewerbefläche verfügt über eine vollwertig einrichtbare Küche mit allen notwendigen Anschlüssen. Eine komplette Küchenausstattung – inklusive Herd, Spülmaschine sowie separatem Kühlschranksanschluss – ist problemlos realisierbar. Ergänzt wird dies durch ein modernes Badezimmer mit Dusche, Toilette, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss, was eine sehr flexible Nutzung ermöglicht.

Darüber hinaus ist ein Starkstromanschluss vorhanden, wodurch sich die Einheit auch für Nutzungen mit erhöhtem Energiebedarf eignet – beispielsweise für gastronomische Konzepte, Handwerksbetriebe, kreative Werkstätten oder technisch orientierte Dienstleister.

Hinweis: In naher Zukunft entsteht im gleichen Gebäude eine weitere, derzeit in Sanierung befindliche Gewerbeeinheit mit ca. 70 m², sodass perspektivisch auch Erweiterungs- oder Kombinationsmöglichkeiten bestehen.

Ausstattung

Als Erstbezug nach umfassender Sanierung bietet die Einheit einen modernen, gepflegten und hochwertigen Charakter. Die Räume wurden technisch erneuert und eignen sich dadurch besonders gut für einen professionellen Start als Büro, Praxis, Beratungsstandort, Studio, Vereins- oder Projektraum.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Elektrik und Heizung erneuert. Die Einheit verfügt außerdem über ein modernes Bad/WC sowie eine kleine Küche bzw. Küchenanschlüsse. Dadurch ist eine sofortige und alltagstaugliche Nutzung möglich – sowohl für klassische Büroarbeit als auch für beratende, kreative oder studiobezogene Tätigkeiten.

Ein besonderer Vorteil ist die technische Vorbereitung der Schaufensterbereiche: An jedem Schaufenster befindet sich ein Stromanschluss. Dadurch können beleuchtete Werbeelemente, Hintergrundbeleuchtung, Displays, Monitore oder digitale Präsentationsflächen unkompliziert betrieben werden. Die Schaufenster lassen sich somit nicht nur klassisch gestalten, sondern auch als dauerhafte, sichtbare Werbe- und Informationsfläche nutzen.

Der Bodenbelag ist derzeit noch offen und kann je nach Nutzung und Absprache passend gestaltet werden. Das bietet künftigen Mietern die Möglichkeit, die Fläche auf ihr konkretes

Konzept abzustimmen – beispielsweise als Büro, Praxis, Studio oder Ausstellungs-/Beratungsfläche.

Insgesamt verbindet die Ausstattung einen frisch sanierten Zustand mit flexibler Nutzbarkeit, moderner technischer Vorbereitung und guter Sichtbarkeit im Straßenraum.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

Das Gebäude ist ein voll vermietetes, denkmalgeschütztes Eckhaus, das im Rahmen des Programms „Energieeffizienzhaus Denkmal“ umfassend modernisiert wurde. Historische Elemente wurden dabei erhalten und mit moderner Gebäudetechnik verbunden.

Im Zuge der Modernisierung wurden sämtliche wichtigen Medien erneuert, darunter Elektrik, Sanitär und Heizung. Dadurch verbindet das Haus den besonderen Charakter eines historischen Gebäudes mit einem zeitgemäßen technischen Standard.

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Erstbezug nach Sanierung und eignet sich besonders für Nutzer, die eine gepflegte, repräsentative und sichtbare Fläche in einem sanierten Altbau suchen.

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in gut sichtbarer Ecklage an der Bahnhofstraße / Konsulstraße in 02826 Görlitz. Durch die Erdgeschosslage und die großen Schaufensterflächen ist der Standort aus beiden Straßenrichtungen sehr gut wahrnehmbar.

Die Bahnhofstraße verbindet den Bereich rund um den Bahnhof mit der Innenstadt und bietet eine gute Erreichbarkeit für Kunden, Mandanten, Patienten, Mitglieder oder Geschäftspartner. Die zusätzliche Ausrichtung zur Konsulstraße verstärkt die Außenwirkung der Einheit und macht den Standort besonders interessant für Nutzungen, die von Sichtbarkeit und Präsenz im Straßenraum profitieren.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, kleineren Gewerbeeinheiten, Gastronomie und innerstädtischer Nutzung. Dadurch eignet sich die Fläche besonders gut für Büro, Beratung, Praxis, Studio, Verein, Agentur oder Projektnutzung.

Die großen Schaufenster können nicht nur zur Präsentation, sondern auch für eine dezente Außenwerbung genutzt werden – etwa für Logo, Leistungsübersicht, Öffnungszeiten, QR-Code oder eine beleuchtete Gestaltung. Somit entsteht ein repräsentativer Standort mit guter Sichtbarkeit, ohne dass die Nutzung zwingend auf klassische Laufkundschaft angewiesen ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	78,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	78,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Nutzungsbeispiele

Exposé - Galerie



Nutzungsbeispiele



Nutzungsbeispiele

Exposé - Galerie



Hauptraum mit 2 Schaufenstern



Nebenraum mit sep. Zugang

Exposé - Galerie



Übergang



Ansicht von Nebenraum

Exposé - Galerie



Ansicht Bahnhofstraße



Ansicht Bahnhofstraße

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Anf. 2016

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² 2
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am*)

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes CO₂-Emissionen ³ 19 kg/(m²a)

↓ 78 kWh/(m²a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↑ 86 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴ **Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 86 kWh/(m²a) Anforderungswert 75 kWh/(m²a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,715 W/(m²K) Anforderungswert 0,910 W/(m²K) Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **78 kWh/(m²a)**
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Art: Ersatz von Solaranlagen Deckungsanteil 8 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderung des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf 36,1 kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: 0,58 W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Eigenanlass (4)

MFH, Neubau

EFH, Modernisierung

EFH, energetisch der Modernisierung

Wohngebäudebestand

Durchschnitt MFH (energetisch nicht wesentlich modernisiert)

EFH (energetisch nicht wesentlich modernisiert)

Erläuterung zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche(A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Exposé - 20.09.2016 Seite 9

Energieausweis

https://www.ohne-makler.net/immobilie/418097/

Seite 9/10

Exposé - Grundrisse

Gewerbeeinheit Bahnhofstraße 50 /
Konsulstraße 37 in 02826 Görlitz

