

# Exposé

## Bürofläche in Wettin-Löbejün

### Moderne Gewerbeeinheit-ideal für Büro/Praxis/Shop



Objekt-Nr. OM-420471

#### Bürofläche

Vermietung: **400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcus Kowalewski  
Telefon: 01520 2036824  
Mobil: 01520 2036824

06193 Wettin-Löbejün  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

|                   |                    |                     |                   |
|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Baujahr           | 1993               | Übernahme           | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 2                  | Zustand             | renoviert         |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Etage               | Erdgeschoss       |
| Nebenkosten       | 55 €               | Büro- /Praxisfläche | 61,00 m²          |
| Heizkosten        | 80 €               | Gesamtfläche        | 67,00 m²          |
| Summe Nebenkosten | 135 €              | Heizung             | Zentralheizung    |
| Mietsicherheit    | 1.200 €            |                     |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Gewerbeeinheit-ideal für Büro//Praxis/Laden

Sollten Sie als ein anderes Nutzungskonzept verfolgen, können der Ladentresen und die Verkaufstische bei Bedarf und nach Rücksprache entfernt werden. Die fest verbauten Regale sollten in der Gewerbeeinheit verbleiben.

In einem Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Erdgeschoss eine bereits möblierte Gewerbeeinheit, bestehend aus einem Vorraum mit Eingang (Windfang), einem Haupt oder Verkaufsraum sowie einem Nebenraum, welcher als Büro, Lager oder Pausenraum genutzt werden kann. Ein WC ist ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

Es stehen 3 Fassaden-Flächen sowie 3 beleuchtete Schaufenster für mögliche Außenreklame-Anlage(n) zur Verfügung, hiervon 2 Fassadenflächen mit elektrischen Anschluss. Diese befinden sich an der Nord- sowie Westfassade, welche in Richtung einer gut frequentierten Hauptverkehrsstraße (Löbejüner Straße) zeigen. Die Werbeanlagen wurden bereits bauamtlich genehmigt. Auch darüber hinaus gehören zum Objekt bereits vielerlei bauamtlich genehmigte Nutzungsarten, so dass mit Ihrem Projekt direkt gestartet werden kann. Denkbar wären eine Nutzung als Büro / Handwerkerbetrieb, Fahrschule oder Nachhilfeschule aber auch als Imbiss / Kiosbetrieb / Einzelhandel / Post. Eine Genehmigung für einen Gaststättenbetrieb liegt nicht vor.

Es liegen für die Gewerbeeinheit optional 2 Breitbandanschlüsse, DSL an. Alternativ kann ein vorhandener Internetanschluss gegen geringes monatliches Entgelt mitgenutzt werden. Die Infrastruktur (RJ45 Dose sowie Router) sind bereits vorhanden. Ebenso gehören ein SAT-Anschluss der hauseigenen SAT-TV Anlage, eine Brandmeldeanlage und eine Gegensprechanlage zur Ausstattung. Die Gewerberäume sind durch eine Einbruchmeldeanlage gesichert.

Das Objekt wird mit einer Wärmepumpenanlage / Zentralheizung über die vorhandenen Heizkörper beheizt. Ein in 2024 erstellter Energieausweis ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Die früher als Bankimmobilie genutzten Räume wurden liebevoll saniert und hierbei bestehende Elemente mit modernen Komponenten geschickt kombiniert. Die Sanitäreinrichtungen wurden 2023 neu installiert. Sämtliche Innenwände wurden frisch gestrichen, neue moderne Bodenfliesen gelegt. An sämtlichen Beleuchtungskomponenten sind sparsame, moderne LED Leuchtmittel installiert.

Sollten wir ihr Interesse geweckt haben, so war dies genau unsere Absicht. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter nachfolgender Rufnummer zur Verfügung:

Tel.: 0152 - 02036824

## Lage

Nauendorf gehört als Ortsteil mit circa 2.500 Einwohnern zur Stadt Wettin-Löbejün und liegt verkehrsgünstig in der Nähe zur Autobahn A14. Die hier inserierte Gewerbeeinheit liegt voll einsehbar an einer gut frequentierten Hauptstraße, welche den Ortsteil Löbejün sowie die Ortschaften Priester / Merbitz mit Nauendorf sowie der L50 verbindet. Im Ort sind die Carl-Löwe Grundschule, ein Kindergarten, ein Bäcker, ein Friseur, Allgemein- sowie Zahnärzte, ein Baumarkt, das Institut für Ernährung- und Agrarwissenschaften der Martin-Luther-Universität Halle, diverse Fachhandwerksunternehmen, ein Bahnhof sowie diverse Post / Pakethändler zu finden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf Strom | 25,00 kWh/(m²a) |
| Endenergiebedarf Wärme | 74,00 kWh/(m²a) |

## Exposé - Galerie



Ansicht Hauptstraße 2

# Exposé - Galerie



Vorraum / Windfang 1



WC 1



# Exposé - Galerie



WC 2

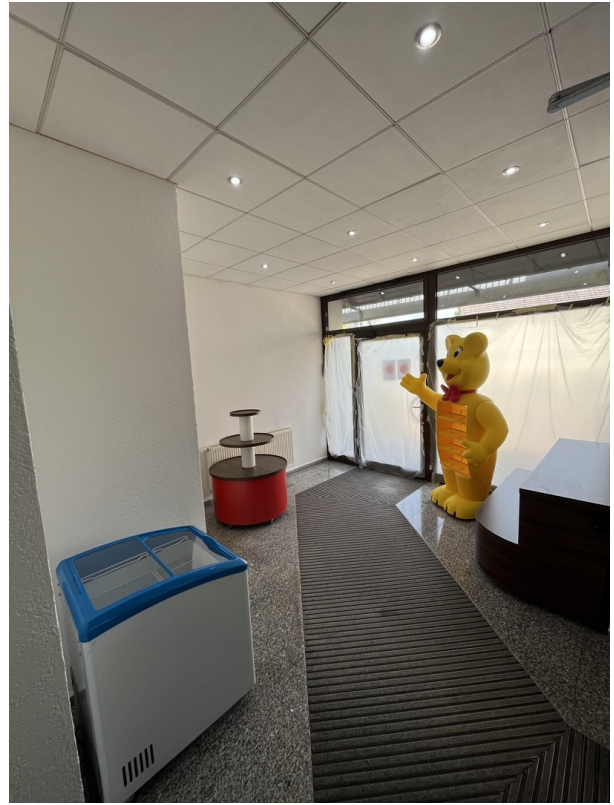
Die nachfolgend gezeigten Möbel und Ausstattungen können bei Bedarf und nach Rücksprache entfernt werden. Denkbar wäre somit die Nutzung als Büro / Lager / Praxis aber auch als Shop / Kiosk. Die Regale sollten im Objekt verbleiben.

Hinweis Ausstattung

# Exposé - Galerie



Vorraum / Windfang 2



Vorraum / Windfang 3



Gewerbefläche



# Exposé - Galerie



Gewerbefläche 2



Tresen 1



# Exposé - Galerie



Tresen 2



Zugang Büro / Pausenraum

# Exposé - Galerie

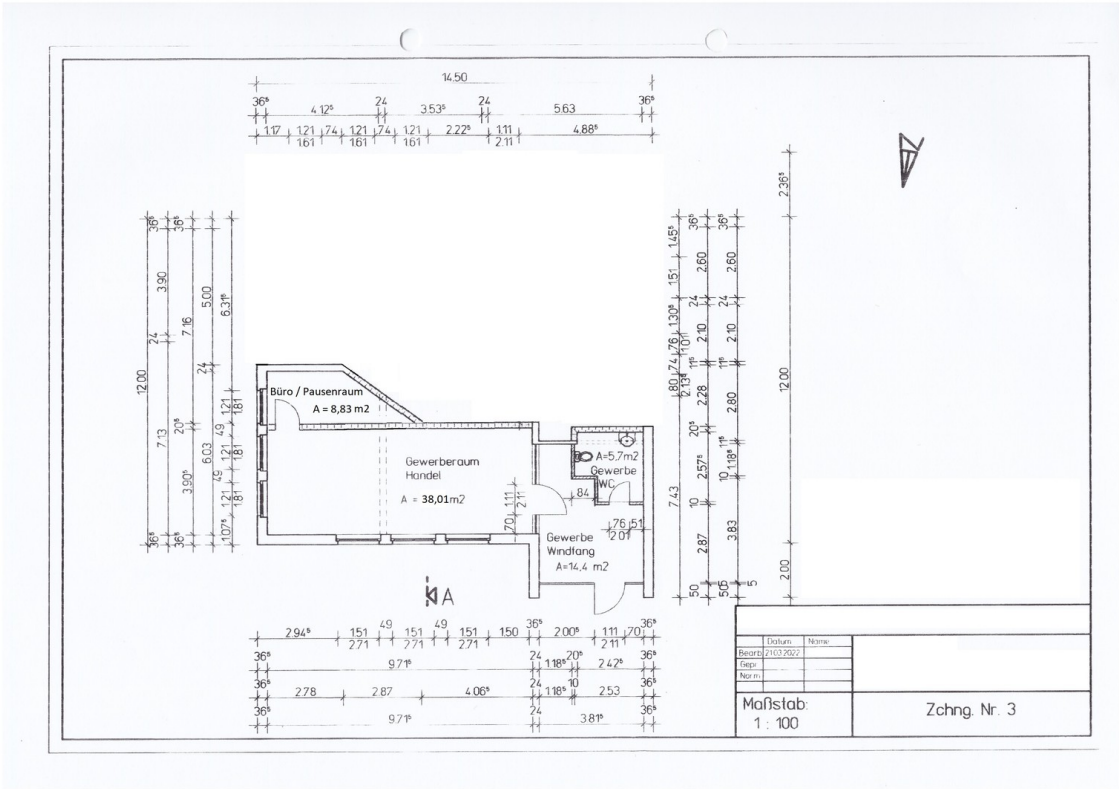


Büro Pausenraum



Büro / Pausenraum 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Gewerbe EG