

Exposé

Ladenlokal in Erlangen

Gewerberäume inkl. großzügigen Lagerfläche an viel befahrener Straße (ehem. Supermarkt)

Vielseitige Gewerbefläche

Erdgeschoss (600m²) + Untergeschoss (660m²)

Verkauf von Privat



Stilisierte Abbildung – das Bild zeigt nicht das reale Objekt.

Objekt-Nr. OM-421766

Ladenlokal

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:
Herr Herde

91056 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Gesamtfläche	1.260,00 m²
Grundstücksfläche	1.260,00 m²	Neben-/Lagerfläche	660,00 m²
Etagen	2	Verkaufsfläche	600,00 m²
Energieträger	Gas	Schaufensterfront	30,00 m
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	24
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und Untergeschoss eines massiv errichteten Gebäudekomplexes aus dem Baujahr 1973. Die Flächen befinden sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus und sind Teil einer Eigentümergemeinschaft.

Die Gewerbeeinheit erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst insgesamt eine vielseitig nutzbare Fläche mit einer Kombination aus Büro-, Werkstatt-, Lager- sowie ehemals als Ladenfläche genutzten Bereichen. Die Raumstruktur ist geprägt durch eine stützenbasierte Gebäudekonstruktion, wodurch nur wenige tragende Wände vorhanden sind. Dies ermöglicht eine außergewöhnlich hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung. Nahezu sämtliche nichttragenden Trennwände können zurückgebaut oder neu strukturiert werden, sodass die Flächen sehr gut an unterschiedliche Nutzungskonzepte angepasst werden können.

Im Erdgeschoss befinden sich großzügige, ebenerdig zugängliche Gewerberäume mit guter Belichtung. Diese Ebene wurde zuletzt als Mischung aus Büro-, Werkstatt- und Ausstellungsfläche genutzt. Ergänzt wird das Raumangebot durch Nebenräume wie Küche und Sanitärbereiche. Durch die frühere Nutzung als Supermarkt verfügt das Erdgeschoss über eine funktionale Grundstruktur mit großzügigen Raumtiefen und Anlieferungsmöglichkeiten (u.a. Laderampe).

Das Untergeschoss ist ebenfalls gewerblich nutzbar und umfasst überwiegend Lager- und Werkstattflächen sowie ergänzende Funktionsräume. Die Anbindung nach Außen erfolgt komfortabel über einen großen Lastenaufzug, der vor einigen Jahren installiert wurde und insbesondere die logistische Nutzung der Untergeschossflächen deutlich aufwertet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der zusätzlichen internen Erschließung über eine interne Treppenanlage (siehe Grundriss; Brandschutzkonzept + Statik bereits erstellt).

Beide Ebenen sind über ein Gemeinschaftstreppenhaus miteinander verbunden und können sowohl gemeinsam als auch konzeptionell getrennt genutzt werden. Die Flächen eignen sich ideal für Betriebe aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Nahversorgung, Handwerk (leichtes Handwerk), Lager/Logistik, Büro, Service, Produktion mit geringem Emissionsaufkommen oder kombinierte Nutzungsformen.

Der Verkauf erfolgt von privat.

Ausstattung

Die Gewerbefläche wurde über viele Jahre eigengenutzt und fortlaufend an die jeweiligen betrieblichen Anforderungen angepasst. In diesem Zusammenhang fanden regelmäßig Sanierungen, Instandhaltungen und Modernisierungen statt, sodass sich das Objekt in einem gepflegten, funktionalen Zustand befindet.

Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal ist die bereits erwähnte stützenbasierte Bauweise, die eine nahezu freie Raumgestaltung erlaubt. Aufgrund der geringen Anzahl tragender Wände kann die bestehende Raumaufteilung fast vollständig zurückgebaut oder neu konzipiert werden. Dies bietet Käufern ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit für individuelle Nutzungskonzepte.

Historisch wurde das Objekt zunächst als Supermarkt genutzt. In den vergangenen Jahren erfolgte eine Umnutzung zu einer Mischung aus Büro, Werkstatt für leichtes Handwerk und Lagerflächen, was die Vielseitigkeit und Anpassungsfähigkeit der Immobilie unterstreicht.

Zur besseren logistischen Erschließung der Untergeschossflächen wurde vor einigen Jahren ein großzügig dimensionierter Lastenaufzug eingebaut. Dieser ermöglicht einen komfortablen und effizienten Transport von Waren und Materialien zwischen den Ebenen und stellt einen erheblichen funktionalen Mehrwert dar.

Das Objekt ist Teil einer Eigentümergemeinschaft. Der Verkauf erfolgt direkt von privat.

Weitere Details zur technischen Ausstattung, zum Zustand einzelner Gewerke sowie zu rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen erhalten Interessenten gerne auf Anfrage.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf der Gewerbeeinheit erfolgt nach Gebot. Interessenten haben die Möglichkeit, nach Besichtigung und Prüfung der Unterlagen ein unverbindliches Kaufangebot abzugeben. Der Eigentümer behält sich vor, über den Zuschlag frei zu entscheiden; ein Anspruch auf Annahme eines abgegebenen Gebots besteht nicht.

Lage

Das Objekt befindet sich in 91056 Erlangen in einer etablierten und gut angebundenen innerstädtischen Lage. Die Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnbebauung, Gewerbeeinheiten und infrastrukturellen Einrichtungen, was den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden attraktiv macht.

Ein besonderer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung:

Direkt vor dem Gebäude befinden sich Bushaltestellen mit einer Vielzahl an Linien, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile Erlangens gewährleisten. Auch für Pendler und Kunden ohne PKW ist das Objekt damit sehr gut erreichbar.

Für den Individualverkehr stehen Kurzparkzonen unmittelbar hinter dem Haus zur Verfügung, was insbesondere für Lieferverkehr, Kundenbesuche oder kurzfristige Aufenthalte von großem Vorteil ist. Die übergeordneten Verkehrsachsen sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz besteht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

