

# Exposé

## Ausstellungsfläche in Gerolzhofen

**Helle und moderne Gewerbefläche mit großen  
Schaufenstern flexibel unterteilbar von 50 - 292 qm**



Objekt-Nr. OM-424219

### Ausstellungsfläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Schallfelder Str. 5  
97447 Gerolzhofen  
Bayern  
Deutschland

Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	100,00 m²
Energieträger	Öl	Gesamtfläche	292,00 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	3
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in gut sichtbarer Lage der Schallfelder Straße in Gerolzhofen. Die Fläche eignet sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung, Büro oder Praxis und überzeugt durch eine großzügige Schaufensterfront entlang der gesamten Gebäudefläche.

Die Gesamtfläche von ca. 292 qm ist flexibel teilbar, sodass auch kleinere Einheiten ab ca. 50 qm realisiert werden können – je nach Nutzungsart und Raumkonzept. Durch die variable Aufteilung lassen sich sowohl offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen als auch abgeschlossene Büro- oder Behandlungsräume darstellen.

### Ausstattung

- Große Schaufensterfront zur Straßenseite mit sehr guter Sichtbarkeit
- Moderne Vinylböden in Holzoptik
- Helle, freundliche Räume mit gut nutzbaren Grundrissen
- Flexible Flächenaufteilung: ca. 50 qm bis ca. 292 qm möglich
- Erdgeschosslage und barrierefreier Zugang
- Zeitgemäßes Gäste-WC vorhanden
- Anschlüsse für Teeküche / Sozialraum möglich
- Separate Eingänge für Kunden und ggf. Personal/Lieferung je nach Zuschnitt möglich

### Nutzungsmöglichkeiten

- Büro / Beratung / Verwaltung in Einzelbüros oder Großraumbüro (z.B. Versicherung, Finanzen, Anwalt, Architektur)
- Praxis- oder Studiofläche (z.B. Kosmetik, Physio, Fotografie, Galerie, Coaching)
- Einzelhandelsfläche (z.B. Blumenladen, Juwelier, Goldschmiede, Elektronik)
- Dienstleistung- und Servicefläche (Apotheke, Barbershop, Reisebüro)
- Gastronomie und Kulinarik (Café, Bistro, Bar, Weinverkostung)
- Veranstaltungsfläche und Showroom (Workshops, Seminare, Schulungen)

### Flächen

- Gesamtfläche: ca. 292 qm
- Teilbar ab: ca. 50 qm
- Individuelle Zuschnitte nach Absprache möglich

### Konditionen

- Kaltmiete: nach Vereinbarung
- Nebenkosten: nach Vereinbarung
- Mietvertragsart: befristet oder unbefristet nach Absprache
- Kautions: nach Vereinbarung

## Ausstattung

Die Ausgestaltung und der Innenausbau können in Abstimmung mit dem Vermieter an das jeweilige Nutzungskonzept individuell angepasst werden. Eine Anmietung ist nach Absprache kurzfristig möglich.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in der Schallfelder Straße, einer frequentierten Verbindungs- und Zufahrtsstraße zur Altstadt von Gerolzhofen. Die Lage bietet eine sehr gute Sichtbarkeit für Lauf- und Fahrkundschaft sowie eine schnelle Anbindung an das örtliche Straßennetz und das Umland. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum befinden sich direkt vor dem Haus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche als Büro



Gewerbefläche als Studio

# Exposé - Galerie

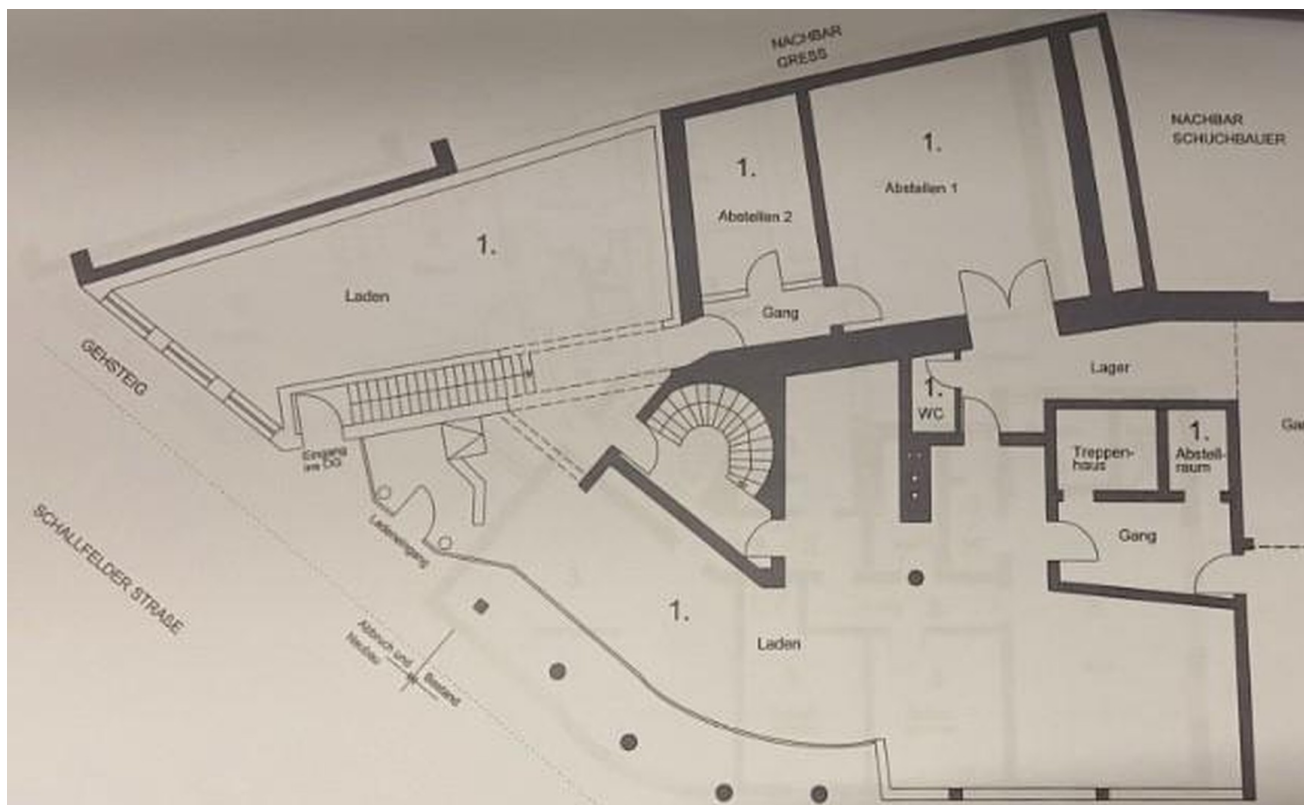


Gewerbefläche als Praxis



Gewerbefläche als Café

# Exposé - Grundrisse



Grundriss