

Exposé

Ladenlokal in Aldenhoven

Barrierefreies Ladenlokal in zentraler Lage von Aldenhoven



Objekt-Nr. OM-424335

Ladenlokal

Vermietung: **1.035 € + NK**

Ansprechpartner:
Jana Erkens

Marienstr. 2
52457 Aldenhoven
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Gesamtfläche	115,00 m ²
Energieträger	Öl	Neben-/Lagerfläche	10,00 m ²
Summe Nebenkosten	500 €	Verkaufsfläche	115,00 m ²
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Neuvermietung steht ein attraktives, barrierefreies Ladenlokal mit einer Gesamtfläche von ca. 115 m² im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Aldenhoven.

Die Gewerbeeinheit wird derzeit seit rund vier Jahren erfolgreich als Frisörsalon genutzt und ist in Aldenhoven gut bekannt. Gerne kann ein neuer Frisörbetrieb den Frisörsalon übernehmen.

Aufgrund des durchdachten Grundrisses und der sehr guten Sichtbarkeit eignet sich das Objekt jedoch auch hervorragend für zahlreiche andere gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Büroflächen, medizinische oder therapeutische Praxen (z. B. Arzt-, Tierarztpraxis), Seniorendienste, Poststelle oder ähnliche Dienstleistungen.

Gastronomische Nutzung ist ausdrücklich nicht gewünscht.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, über Eck verlaufende Fensterfront von ca. 10 Metern, die für eine hervorragende Belichtung und optimale Werbemöglichkeiten sorgt. Die zentrale Lage sowie die bestehende Laufkundschaft machen das Objekt besonders attraktiv für dienstleistungsorientierte Gewerbe.

Ausstattung

- ca. 115 m² Gewerbefläche
- Barrierefreier Zugang
- Große, dreifach verglaste Fensterfront (ca. 10 m, über Eck)
- Separates WC mit Waschbecken
- Zusätzliches WC sowie Wasseranschluss für Wasch- oder Spülmaschine
- Umfangreiche Sanierung des Gebäudes in 2017/2018
- Komplette Neugestaltung der Erdgeschossebene
- Sehr guter energetischer Standard durch moderne Fenster
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Gewerbe
- Beste Sichtbarkeit und Werbemöglichkeiten

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Ladenlokal befindet sich in absolut zentraler Lage von Aldenhoven, Marienstraße 2, 52457 Aldenhoven, und ist sowohl fußläufig als auch mit dem Auto sehr gut erreichbar.

In direkter Nachbarschaft befinden sich eine Kinderarztpraxis sowie eine Apotheke, wodurch täglich eine hohe Frequenz an Laufkundschaft gegeben ist. Darüber hinaus liegen Cafés, Eisdielen, Bäckereien und Restaurants in unmittelbarer Umgebung, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich erhöht.

Die zentrale Position innerhalb des Ortes macht das Ladenlokal zu einem idealen Standort für Kundenverkehr, Patienten oder Klienten aller Altersgruppen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	0,10 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	51,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

