

# Exposé

## Einzelhandelsladen in Karlsbad

### Loftartiges Ladenlokal - stylisch und hochwertig ausgestattet in Karlsbad - Langensteinbach



Objekt-Nr. **OM-424621**

**Einzelhandelsladen**

Vermietung: **3.100 € + NK**

Draisstraße 1  
76307 Karlsbad  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	230,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	100 €	Neben-/Lagerfläche	130,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	300 €	Verkaufsfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	400 €	Stellplätze	4
Mietsicherheit	9.300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Ladenlokal in Bestlage – großzügig, modern und vielseitig nutzbar

In bester, attraktiver und stark frequentierter Lage von Karlsbad - Langensteinbach präsentieren wir Ihnen dieses hochwertige und lichtdurchflutete Ladenlokal mit einer Nutzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>. Die Fläche überzeugt durch ihre hervorragende Sichtbarkeit, eine optimale barrierefreie Raumaufteilung sowie eine moderne und repräsentative Ausstattung.

Der großzügige Verkaufsraum ist hervorragend geschnitten und dank der umlaufenden, großflächigen Fensterfronten vollständig lichtdurchflutet. Die hohen Decken sorgen für ein außergewöhnlich angenehmes und loftartiges Raumgefühl, während der edle Granitboden dem Objekt eine hochwertige und zeitlose Optik verleiht. Für zusätzlichen Komfort ist der Verkaufsraum klimatisiert.

Das Objekt verfügt über eine sehr gute sanitäre Ausstattung:

Mitarbeiter-WC mit Dusche

Praktische Teeküche

Separate Herren-, Damen- und Behindertentoilette

Direkt vor dem Ladenlokal befinden sich bis zu vier Parkplätze, die optional angemietet werden können – ein klarer Vorteil für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen.

Dieses Ladenlokal eignet sich ideal für Einzelhandel, Showroom, Dienstleistungs- oder Praxisnutzung und bietet beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb in repräsentativer Lage.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Ladenlokal.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das attraktive Ladenlokal befindet sich in einer zentralen und gut frequentierten Lage in der Draisstraße 1 / Ecke Benzstraße, 76307 Karlsbad (Langensteinbach). Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Sichtbarkeit und sehr gute Erreichbarkeit aus – sowohl fußläufig als auch mit dem Auto. Die Draisstraße ist eingebettet in ein lebendiges Einzelhandels- und Dienstleistungsumfeld mit einer guten Mischung aus Nahversorgung, Fachgeschäften und Mode-Anbietern – ideal für Einzelhandel, Showroom oder Dienstleistungsnutzung.

Direkt in der näheren Umgebung profitieren Sie von etablierten Einzelhandelsbetrieben und Geschäften, die regelmäßig Laufkundschaft anziehen:

Nahversorgung & Einzelhandel in unmittelbarer Nähe:

Lidl – Lebensmitteldiscount mit großem Sortiment direkt in der Draisstraße

Dehner – Pflanzen und Gartenwelt auf der benzstraße, direkt gegenüber

Fahrzeugpflege Bequem & Sauber – direkt nebenan

dm-drogerie markt – Drogerie und Kosmetikartikel im KSC-Center auf der Benzstraße – nur wenige Minuten entfernt

EDEKA und Aldi – weitere Supermärkte und Discounter in Laufnähe

Profi Schmidt / hagebau kompakt – Baumarkt und Fachhandel auf der Draisstraße

media@home All-Electro – Elektronik- und Haushaltswarengeschäft in Sichtweite

Die Lage profitiert von einer guten Mischung aus täglichen Versorgungsangeboten und spezialisierten Fachgeschäften, die für eine gleichbleibende Kundenfrequenz sorgen. Die Nähe zu Nahversorgern und ergänzenden Handelsbetrieben schafft Synergien für Ihre künftige Nutzung und erhöht die Attraktivität des Standorts für Besucher und Laufkundschaft.

Dank der öffentlichen Verkehrsanbindung mit Bus- und S-Bahn Haltestelle (in unmittelbarer Nähe) und den vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten per PKW ist der Standort auch für Kunden aus dem gesamten Karlsbader Umfeld schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	48,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	210,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum



Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum



Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum



Verkaufsraum mit Windfang



Verkaufsraum mit Windfang

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum



Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum



Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Behinderte WC



Herren WC

# Exposé - Galerie



Damen WC



Büro

# Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum



Nebenflächen



Nebenflächen

# Exposé - Galerie



Nebenflächen



Nebeneingang

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Haupteingang