

# Exposé

## Ladenlokal in Erlangen

**Provisionsfrei! Repräsentativer Laden im Ohm-Geburtshaus – Gefragte Bestlage am Uni-Campus & kubic**



Objekt-Nr. OM-444259

### Ladenlokal

Vermietung: **800 € + NK**

91054 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1727	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Gesamtfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.400 €	Neben-/Lagerfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Verkaufsfläche	35,00 m <sup>2</sup>
Übernahmedatum	01.06.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihr Konzept in einem Stück Erlanger Geschichte: In diesem außergewöhnlichen Baudenkmal von 1727 (Geburtshaus von Georg Simon Ohm) erwartet Sie eine ca. 45 m<sup>2</sup> große, charaktervolle Ladeneinheit.

Die Fläche besticht durch einen hellen Verkaufsraum (ca. 35 m<sup>2</sup>), einen abtrennbaren Nebenraum sowie ein kompaktes Lager. Ein eigener Sanitärbereich ist vorhanden.

Ein massiver Standortvorteil: Die Einheit verfügt über einen repräsentativen, eigenen Eingang direkt vom Gehsteig – ideal für maximale Sichtbarkeit und Barrierefreiheit.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit nur einer weiteren Gewerbeinheit sowie einer Wohneinheit im Obergeschoss, was eine angenehme und ruhige Atmosphäre im Objekt garantiert.

Key Facts:

- Provisionsfrei - direkt vom Eigentümer.
- Fläche: ca. 45 m<sup>2</sup> (Laden, Nebenraum, Lager, WC).
- 800€ kalt plus 150€ NK-Vorauszahlung (Heizung inkl.; es wird keine MwSt erhoben).
- Verfügbar: ab 01.06.2026 (ggf. früher).
- Nutzung: Ideal für Einzelhandel, Galerie, Atelier oder Concept-Store.
- Hinweis: Keine Gastronomie möglich.

## Ausstattung

Die Übergabe erfolgt zum 01.06.2026 (ggf. früher). Die Fläche wird für Sie vollständig geräumt, renoviert und besenrein übergeben.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Barrierefrei

## Lage

Eingebettet in eine lebendige Nachbarschaft aus vielfältigem Einzelhandel und attraktiver Gastronomie, profitiert der Standort von einer konstanten Passantenfrequenz.

Die Lage ist erstklassig: In direkter Nähe zum neuen Kulturzentrum kubic und der hochfrequentierten Uni-Kliniken.

Der Hugenottenplatz (zentraler Busknotenpunkt), der Hauptbahnhof und der Schlossgarten sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Laden - Blick vom Eingang



Ladenfläche

# Exposé - Galerie



Laden - Blick zum Eingang



Wohn- und Geschäftshaus



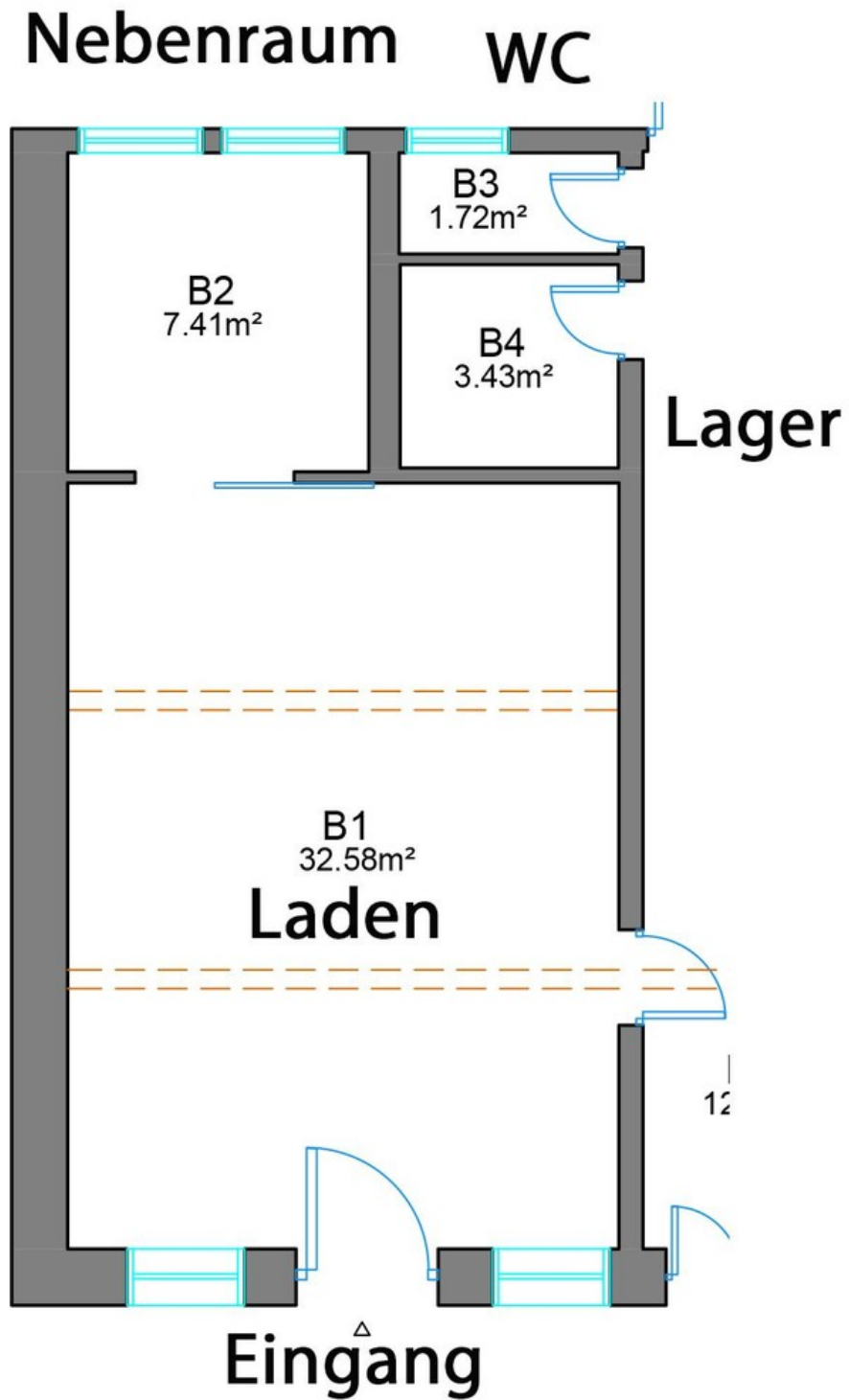
Nebenraum

# Exposé - Galerie



Sanitärbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss