

# Exposé

## Ausstellungsfläche in Cottbus

**Verkaufs-/Büro-/Praxisfläche – 210 m<sup>2</sup> direkt gegenüber REWE Center Cottbus + Garage**



Objekt-Nr. OM-454981

### Ausstellungsfläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Lukasz M.

03046 Cottbus  
Brandenburg  
Deutschland

Nebenkosten	200 €	Büro-/Praxisfläche	210,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	150 €	Gesamtfläche	210,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Garagen	1
Übernahmedatum	01.06.2026	Stellplätze	1
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!!Verhandlungsbasis!!!

Attraktive Gewerbefläche in gut besuchter Lage in Cottbus-Ströbitz, unmittelbar im Umfeld des REWE-Marktes an der Lausitzer Straße. Die Einheit liegt im Hochparterre eines gepflegten Gebäudes und ist über zwei separate Eingänge erreichbar.

Die nutzbare Fläche umfasst insgesamt rund 210 m<sup>2</sup> und setzt sich wie folgt zusammen:

- \* großzügiger Verkaufs- bzw. Geschäftsbereich mit ca. 160 m<sup>2</sup>
- \* separater Bürotrakt mit etwa 31 m<sup>2</sup>
- \* interne Lagerfläche mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- \* Sanitärbereich mit rund 6 m<sup>2</sup>

Zusätzlich steht eine große Keller-/Garagenfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> mit eigener Zufahrt zur Verfügung. Die Fläche eignet sich ideal als Lager, Werkstatt, Abstellbereich oder für Firmenfahrzeuge.

Durch den flexiblen Grundriss kommen zahlreiche Nutzungsarten infrage, beispielsweise:

- \* Verkaufsfläche oder Showroom
- \* Büro- und Dienstleistungsnutzung
- \* Fahrschule oder Schulungsräume
- \* Studio-, Praxis- oder Agenturfläche

Eine Aufteilung der Einheit ist grundsätzlich möglich. Ergänzend können weitere Lagerkapazitäten sowie gut sichtbare Werbeflächen am Gebäude und im Außenbereich genutzt werden.

Die Lage profitiert von hoher Kundenfrequenz, guter Sichtbarkeit und einer unkomplizierten Erreichbarkeit.

## Ausstattung

Bodenbelag: PVC

Heizung: Zentralheizung

Zustand: renoviert

Sanitärbereich: vorhanden (ca. 6 m<sup>2</sup>)

Lager: in der Einheit (ca. 14 m<sup>2</sup>) sowie zusätzliche Kellerfläche

Zugänge: zwei separate Eingänge

Stellplätze: anmietbar

Außenwerbung: Giebelseite (Bemahlung in Prüfung) und Stellplatzfläche

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Fläche wird zur breiten gewerblichen Nutzung angeboten. Konzepte und Anfragen aller Art sind willkommen — wir sind offen für individuelle Lösungen. Eine Unterteilung oder die Bereitstellung weiterer Flächen im Objekt ist auf Anfrage möglich.

Kontaktaufnahme gerne per Telefon oder E-Mail. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Mögliche Nutzungen (Auswahl):

Einzelhandel · Verkaufsfläche · Showroom · Fahrschule · Physiotherapie · Kosmetikstudio · Nagelstudio · Tattoo-Studio · Friseursalon · Yogastudio · Fitnessstudio · Kampfsportstudio · Nachhilfeinstitut · Sprachschule · Beratungsbüro · Versicherungsbüro · Reisebüro · Steuerbüro · Handwerksbetrieb mit Ausstellung · Küchenstudio · Sanitärstudio · Bodenbeläge · Fahrradhandel · E-Bike-Shop · Café · Bistro · Schnellgastronomie · Bäckerei · Blumenladen · Tierbedarfshandel · Apotheke · Optiker · Hörgeräteakustiker · Schlüsseldienst · Druckerei · Copyshop · IT-Service

## Lage

Die Lage bietet maximale Sichtbarkeit: Täglich sind hunderte Kunden im gegenüberliegende REWE Center — die Einheit liegt im direkten Sichtfeld der Einfahrt. Die Straßenbahnhaltestelle Ströbitzer Weg (Linie 3) befindet sich direkt um die Ecke. Stellplätze vor der Einheit sind verfügbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

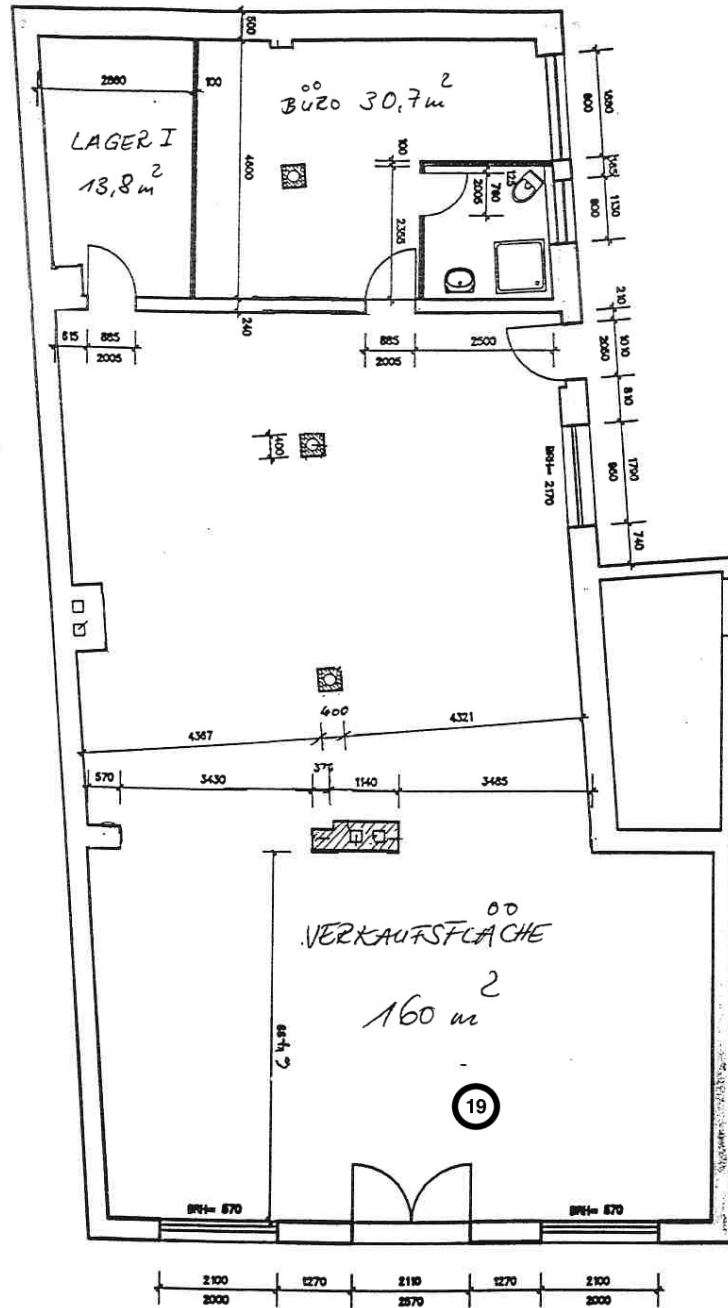


Gewerbeeinheit



Innen

# Exposé - Grundrisse



LADENGEWÄHR LAUSITZER STR. 54 A  
GESAMT 205 m<sup>2</sup>