

# Exposé

## Ladenlokal in Borna

**„Top-Lage im Wohngebiet: 93 m<sup>2</sup> für Dienstleistung,  
Handel oder Gesundheit“**



Objekt-Nr. **OM-459421**

### Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Erik Studt

Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 04552 Borna  
04552 Borna  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Gesamtfläche	93,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.644,00 m <sup>2</sup>	Neben-/Lagerfläche	38,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Verkaufsfläche	55,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	2 €	Schaufensterfront	2,50 m
Übernahme	sofort	Stellplätze	20
Zustand	nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 93-m<sup>2</sup>-Ladenfläche befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Multi-Tenant-Gewerbeliegenschaft in der Gerhart-Hauptmann-Straße 2 in Borna.

Die Einheit verfügt über eine breite Schaufensterfront, die eine sehr gute Sichtbarkeit gewährleistet und ideal für Dienstleistungs-, Gesundheits- oder Handelskonzepte geeignet ist.

Der Grundriss ist klar geschnitten, flexibel nutzbar und ermöglicht sowohl offene Verkaufsflächen als auch abgetrennte Behandlungs- oder Beratungsräume.

Ein separater Eingang, gute Belichtung und die direkte Lage an den Kundenparkplätzen sorgen für eine hohe Frequenz und einfache Erreichbarkeit.

Die Fläche ist sofort verfügbar und eignet sich besonders für:

Physiotherapie / Ergotherapie

Tierarzt / Tierphysio

Kosmetik / Beauty / Studio

Büro / Dienstleistung

Paketshop / Nahversorgung

Spezialhandel (Reparatur, Technik, Boutique)

Die technische Infrastruktur ist solide, Anschlüsse sind vorhanden, und die Fläche kann mit überschaubarem Aufwand an individuelle Nutzungskonzepte angepasst werden.

## Lage

Die Ladenfläche liegt inmitten eines gewachsenen Wohngebiets in Borna, das durch eine hohe Nachfrage nach Nahversorgung und Dienstleistungen geprägt ist.

Die Gerhart-Hauptmann-Straße ist eine gut frequentierte Wohngebietsachse, die sowohl von Anwohnern als auch von Besuchern regelmäßig genutzt wird.

Die Lagevorteile im Überblick:

Wohngebietslage → konstante Laufkundschaft

Mischgebietsausweisung → hohe Nutzungsflexibilität (Dienstleistung, Büro, Praxis, Handel, Gastro)

Direkte Sichtbarkeit von der Straße und den Parkflächen

Gute Erreichbarkeit per PKW und ÖPNV

Ausreichend Parkplätze unmittelbar vor der Einheit

Etabliertes Umfeld mit Fitnessstudio, Sanitätshaus, Friseur und Getränkemarkt als Frequenzbringer

Durch die Nähe zu Leipzig und die wachsende Nachfrage im Umland ist Borna ein attraktiver Standort für Gewerbetreibende, die von stabilen Wohnquartieren und lokaler Kundenbindung profitieren möchten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Ladenfläche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss