

# Exposé

## Ladenlokal in Erlangen

**Provisionsfrei! Ladenfläche mit eigenem Eingang in zentraler Bestlage – vielseitig nutzbar**



Objekt-Nr. OM-460787

**Ladenlokal**

Vermietung: **1.000 € + NK**

91054 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1727	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Gesamtfläche	56,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.000 €	Verkaufsfläche	55,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Erlangen, im historischen Ohm-Geburtshaus von 1727, steht diese attraktive Gewerbeinheit mit eigenem Straßeneingang zur Vermietung.

Die Fläche umfasst ca. 56 m<sup>2</sup> und bietet einen gut nutzbaren Grundriss mit einem großzügigen Verkaufsraum von rund 45 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird die Einheit durch einen separaten Raum mit ca. 10 m<sup>2</sup>, der flexibel als Büro, zusätzlicher Verkaufsraum oder Lager genutzt werden kann. Ein eigener Sanitärbereich ist ebenfalls vorhanden. Im Verkaufsraum sind Teile des historischen Fachwerks sichtbar und verleihen der Einheit einen besonderen Charakter.

Der direkte Eingang von der Straße sorgt für eine eigenständige Präsenz und eine gute Sichtbarkeit im täglichen Passantenverkehr.

Auf Wunsch kann die vorhandene Möblierung kostenfrei übernommen werden. Eine Übernahme ist jedoch keine Voraussetzung für die Anmietung.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie einer Wohneinheit im Obergeschoss.

### Key Facts

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Ca. 55 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Ca. 45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Ca. 10 m<sup>2</sup> separater Raum (Büro, zusätzlicher Verkaufsraum, Lager)
- Eigener Eingang direkt von der Straße
- Eigener Sanitärbereich
- Sichtbares historisches Fachwerk im Verkaufsraum
- Be- und Entladen direkt vor dem Laden möglich
- Miete: 1.000 € kalt zzgl. 200 € NK-Vorauszahlung (Heizung inklusive; keine MwSt.)
- Kautions: 3.000 €
- Verfügbar ab 01.08.2026
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Keine Gastronomie

## Ausstattung

Die Fläche eignet sich für zahlreiche Nutzungsarten im Einzelhandel oder Dienstleistungsbereich. Die vorhandene Möblierung sowie die derzeitigen Einbauten können auf Wunsch kostenfrei übernommen werden. Sofern keine Übernahme gewünscht ist, werden die Einbauten vor Übergabe entfernt.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Barrierefrei

## Sonstiges

Hinweis: Bild 4 zeigt eine KI-gestützte Visualisierung der Fläche im geräumten Zustand.

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage im Herzen Erlangens – zwischen Fußgängerzone, Universitätskliniken und dem innerstädtischen FAU-Campus.

Durch die unmittelbare Nähe zu Universität, Kliniken und Innenstadt profitiert der Standort von einer hohen Sichtbarkeit und regelmäßigem Passantenverkehr.

Der Hugenottenplatz als zentraler Busknotenpunkt, die Erlanger Fußgängerzone, der Schlossgarten sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister befinden sich in direkter Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Blick zum Eingang

# Exposé - Galerie



Innen leer (KI-Visualisierung)



Blick links vom Eingang aus



Blick rechts vom Eingang aus

# Exposé - Grundrisse

