



## Attraktive Gewerbeimmobilie: Perfekt für Ihr Unternehmen

**auf Anfrage**

Nettomiete

160 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche ca.

k.A.

Teilbare Fläche

k.A.

Zimmer

Gewerblicher Anbieter

**Nicolaistr. 23**

**08209 Auerbach**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2c4zj5k> →

## Preise & Kosten

<b>Nettomiete</b>	<b>auf Anfrage</b>
Nebenkosten	200 €
Heizkosten	270 €

### Provision für Mieter

Bitte beachte, das Angebot kann bei Vertragsabschluss die Zahlung einer Provision beinhalten. Weitere Informationen erhältst Du vom Anbieter.

### Lage

Die exklusive Gewerbeimmobilie an der Nicolaistraße 23 in Auerbach besticht durch ihre herausragende Lage direkt am historischen Altmarkt. Diese zentrale Position inmitten der Kreisstadt eröffnet Unternehmen nicht nur eine erstklassige Erreichbarkeit, sondern bietet auch eine Vielzahl von Vorteilen.

Der Altmarkt fungiert als pulsierendes Herzstück der Stadt und ist ein lebendiges Zentrum für Einheimische sowie Besucher. Die Lage an diesem geschichtsträchtigen Ort verspricht eine hohe Sichtbarkeit und Präsenz für Ihr Gewerbe. Fußläufig erreichen Kunden und Geschäftspartner problemlos die Immobilie, was die Attraktivität für verschiedenste Branchen und Dienstleistungen erhöht.

Die zentrale Lage bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern ermöglicht auch eine bequeme Erreichbarkeit für Kunden aus der gesamten Region. Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen schafft eine angenehme Arbeitsumgebung für Mitarbeiter und stellt sicher, dass Kunden die Annehmlichkeiten der Innenstadt genießen können.

Insgesamt ist die Gewerbeimmobilie am Altmarkt eine attraktive Option für Unternehmen, die von einer zentralen und gut frequentierten Lage in Auerbach profitieren möchten.

## Die Ladenfläche

Bezug  
ab 01.01.2024

- ✓ Böden: Kunststoffboden
- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ Reinigungsservice

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp  
Verbrauchsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
1990

Wesentliche Energieträger  
Gas

Gültigkeit  
12.03.2014 bis 12.03.2024

Endenergieverbrauch  
95,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a) - Warmwasser  
enthalten

### Weitere Energiedaten

Energieträger  
Gas

Heizungsart  
Zentralheizung

## Details

## Objektbeschreibung

Am 31.12.2023 wird diese attraktive Gewerbeimmobilie im Erdgeschoss frei. Der bisherige Mieter, ein Schuhladen, übergibt die großzügige Gewerbefläche von 160m<sup>2</sup> zurück an die Hausverwaltung. Die besondere Lage unmittelbar im Zentrum von Auerbach macht diese Gewerbeinheit zu einer herausragenden Option für vielfältige Einzelhandelskonzepte.

### Highlights:

**Perfekte Lage:** Die Gewerbefläche befindet sich nahezu ideal im Stadtzentrum von Auerbach, was eine hohe Fußgängerfrequenz und optimale Sichtbarkeit für Ihr Geschäft bedeutet.

**Flexibilität:** Die Fläche bietet Raum für die Verwirklichung verschiedenster Einzelhandelskonzepte. Lediglich der Umbau auf Gastronomie könnte einige Herausforderungen mit sich bringen.

**Individuelle Anpassungen:** Wir gehen gerne auf individuelle Wünsche potenzieller Mieter ein und unterstützen bei der Umsetzung ihrer Vorstellungen für die Gestaltung der Räumlichkeiten.

### Konditionen:

Die Mietpreise sowie die Kautionshöhe erfahren Sie auf Anfrage bei unserer Hausverwaltung. Ebenso können weitere Bilder wie zum Beispiel Innenaufnahmen ebenfalls bei uns angefragt werden.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihre unternehmerischen Träume im Herzen von Auerbach zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Weitere Informationen

### Sonstiges

Erbbaurecht nicht vorhanden.

Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Eine Zwischenvermietung behält sich der Auftraggeber / Vermieter

ausdrücklich vor.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel: 03744/224252

Geschäftszeiten:

Dienstag-Donnerstag: 8:00–12:00 Uhr

Dienstag: 13:00–18:00

Mittwoch-Donnerstag: 13:00–16:00

Stichworte

Sonstiges: frei werdend

## Anbieter der Immobilie



Verwaltungsbüro  
Guld



### Verwaltungsbüro Guld, v.d.d. Inhaber Herrn Jan Pfundheller

Breitscheidstraße 14,  
08209 Auerbach

Herr Jan Pfundheller  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 03744/224252

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2c4zj5k> →

## Alle Bilder



Hausansicht v. Altmarkt.jpg



Verkaufsfläche mit Blick auf  
Altmarkt.jpg



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



Flur



Flur



Abstellraum



Abstellraum



WC



Bad mit Waschbecken