

### \*\* Zeit für gute Geschäfte \*\*

56564 Neuwied, Ladenfläche zur Miete

Objekt ID: 4230



Ladenfläche ca.: **302,74 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **397,50 m<sup>2</sup>** - Nettokaltmiete: **3.200,00 EUR**



## \*\* Zeit für gute Geschäfte \*\*

Objekt ID	4230
Objekttypen	Einzelhandel, Ladenfläche
Adresse	56564 Neuwied
Etagen im Haus	2
Nutzfläche ca.	94,76 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	397,50 m <sup>2</sup>
Ladenfläche ca.	302,74 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche ca.	302,74 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1975
Zustand	nach Vereinbarung
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Fliesenboden
Provisionspflichtig	Ja
Mieterprovision (gewerblich)	2,38 MM inkl. MwSt.
Kaution	9.600,00 EUR
Nettokaltmiete	3.200,00 EUR
Summe Miete netto	3.200,00 EUR
Betriebskosten brutto	950,00 EUR



## Objektbeschreibung

Gut gelegen - gut geschnitten - gut ausgestattet ... dies sind nur drei von vielen Attributen, die diese Gewerbefläche im Zentrum von Neuwied beschreiben.

Denn dieses Ladenlokal liegt nicht nur publikumswirksam direkt am Beginn der Neuwieder Fußgängerzone. Es überzeugt Ihre Kunden auch durch sein gepflegtes äußeres und inneres Erscheinungsbild und Sie durch eine gute Ausstattung, die fast keine Wünsche offen lässt.

Egal, was Sie für Vorstellungen, Ideen oder Träume für Ihre Zukunft haben ... an diesem Standort ist fast ALLES möglich! Ob Gastronomie, wie aktuell, oder auch Schuh-, Mode-, Spielzeug-, Handyladen, Doyerie, Feinkost, Dienstleistungszentrum etc., der Zuschnitt der Fläche lässt Ihnen hier freie Hand und bietet viele Möglichkeiten für Ihr individuelles Konzept.

Durch einen großzügigen und offen gestalteten Eingangsbereich treten Sie in Ihr neues Ladenlokal ein. Ein großes Schaufenster bietet Ihnen ausreichend Platz die neusten Waren oder auch Ihr Dienstleistungsangebot ansprechend zu präsentieren. Das Erdgeschoss umfasst ca. 320 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, die sich aktuell in Gastraum/Thekenbereich, Sanitäranlage, Lager- u. Sozialräume aufteilt. Im hinteren Bereich haben Sie ein eigenes internes Treppenhaus mit dem Zugang zu weiteren knapp 69 m<sup>2</sup> Nebenflächen die sich optimal als Bürotrakt, Sozialflächen oder auch Lager eignen. Von diesem Treppenhaus gibt es auch eine rückseitige Andienung über den Parkplatz vom Heimathaus, was eine stressfreie Warenanlieferung garantiert. Kunden haben durch diesen zweiten Zugang zusätzlich die Möglichkeit direkt an den Laden mit dem Auto ranzufahren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt...? Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Ausstattung

Das hier angebotene Ladenlokal befindet sich in der Fußgängerzone von Neuwied. Sowohl der Zugang als auch fast der gesamte Gastraum sind ebenerdig und somit auch für Personen mit körperlichen Einschränkungen leicht zugänglich. Der Eingangsbereich verfügt über eine große Schaufensterfront mit bodentiefen Fenstern. Die Fläche verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 397,5 m<sup>2</sup>, welche sich in ca. 329 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie weitere ca. 69 m<sup>2</sup> im Obergeschoss umfassen. Die Nebenflächen im Obergeschoss eignen sich ideal als Sozialflächen, Verwaltungs- und Bürotrakt oder auch Lager.

Die Warenanlieferung kann sowohl über die Fußgängerzone als auch über eine Andienung von hinten erfolgen. Eine ausreichende Zahl an PKW-Stellplätzen kann in der Tiefgarage für mtl. 55 €/Stellplatz zzgl. MwSt. angemietet werden.

Öffentliche PKW-Stellplätze für Ihre Kunden finden Sie im direkt angrenzenden Stellplatz vom Heimathaus, dem SWN Parkhaus sowie in der Tiefgarage vom Schlick-Center.

Das Ladenlokal wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt. Ebenso verfügt die Fläche über eine Lüftungsanlage. Strom meldet der Mieter selbst an und rechnet dies direkt mit dem Versorger ab. Für die



sonstigen Nebenkosten wird eine Abrechnung durch eine Hausverwaltung erstellt.

Die Flächen im Obergeschoss werden nach Ihren Wünschen ausgebaut. Ebenfalls sind bei Bedarf Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss durch den Vermieter darstellbar. Gerne besprechen wir dies bei einer Besichtigung vor Ort.

Achtung: Die Fotos im Exposé zeigen nur einen Teil der Gewerbefläche. Die restlichen Räumlichkeiten zeigen wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort! Die abgebildete Geschäftsausstattung inkl. ist kein Bestandteil des Mietangebotes und steht im Eigentum des Vermieters. Diese kann bei Bedarf (kein Muss) gegen eine Abstandsanzahlung übernommen werden. Bei Bedarf kann die Ladenfläche im Erdgeschoss um weitere 164 m<sup>2</sup> erweitert werden.

## Sonstiges

Baujahr: 1975

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Erdgas schwer

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert Wärme: 47,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energiekennwert Strom: 52,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wir möchten an dieser Stelle noch darauf hinweisen, dass die von uns durchgeführte Vermittlung auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen erfolgt (sh. Anlage). Die Zwischenverwertung bleibt ausdrücklich vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend. Durch die Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes oder durch Verhandlungen mit dem Vermieter akzeptieren Sie unsere Geschäftsbedingungen.

Das Baujahr und alle Maße sind ca.-Angaben, insbesondere die Mietflächen sind vor Ort zu prüfen und sind beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Eine weitergehende Gewähr kann unsererseits nicht übernommen werden. Wir freuen uns über Ihre Anfrage und beantworten gerne alle Ihre Fragen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.06.2029
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf Strom	52,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



# STREFFING

## Immobilien

Endenergiebedarf Wärme

47,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---



# STREFFING Immobilien

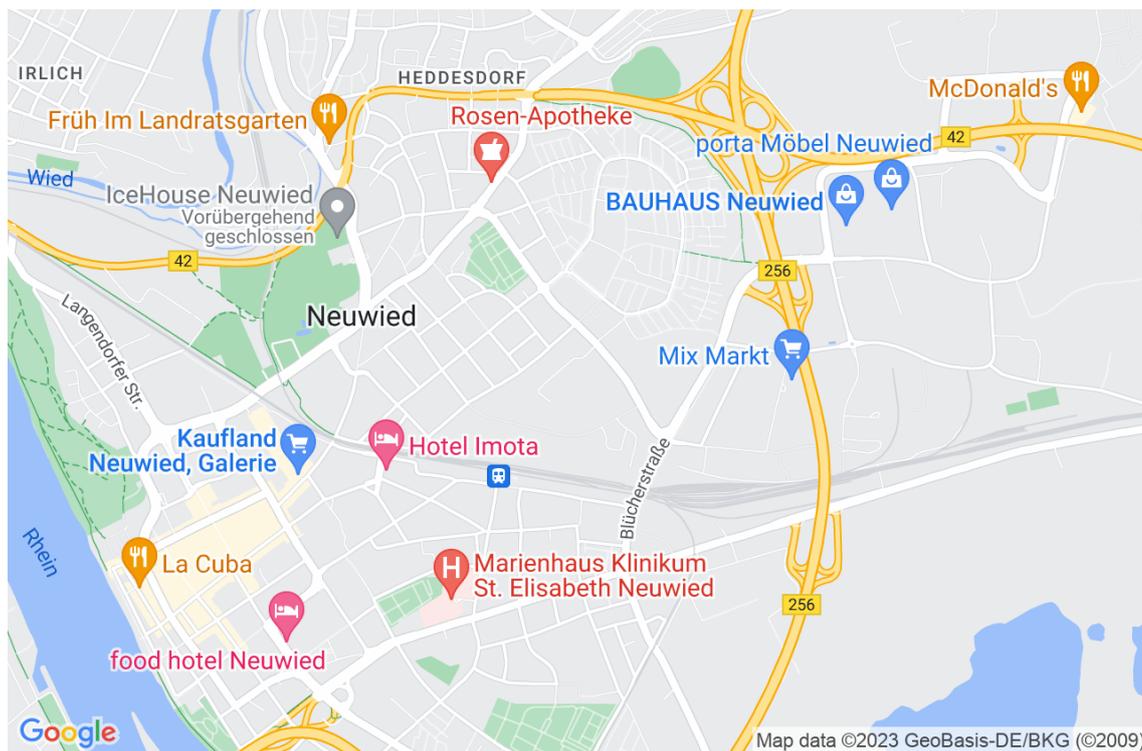
## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Fußgängerzone von Neuwied.

Türe auf und schon geht es los!! Zahlreiche Restaurants, Cafès, Bars, Banken und sonstige Einzelhändler sind direkt vor Ort. In unmittelbarer angrenzender Nachbarschaft finden Sie ein allseits bekanntes Fachgeschäft für Elektronik, Lebensmittel, Textilien, eine Fitnessstudio-Kette, Ärzte und Apotheken.

Sie können zwar alle Dinge des täglichen Lebens bequem zu Fuß erledigen, dennoch sind ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Kunden vor Ort gegeben. Ein Parkstreifen in nächster Umgebung bietet sogar die Technik der Zukunft. Hier ist eine ``AC/ DC-Schnellladestationen`` für bis zu acht Elektroautos vorhanden.

In wenigen Minuten erreichen Sie direkt über die Rheinbrücke die Schnellstraße. Zu Fuß sind Sie in zehn Minuten am Neuwieder Bahnhof. Der öffentliche Personennahverkehr ist ebenfalls bestens angebunden.



# STREFFING *Immobilien*



Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



# STREFFING

## Immobilien



Bild

