



91126 Schwabach

Attraktive Einzelhandelsfläche in zentraler Lage von Schwabach



6.799 €

Kaltmiete

792 m²

Gesamtfläche

792 m²

Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	792 m ²
Ladenfläche	545 m ²
Lagerfläche	200 m ²
Verkaufsfläche	523 m ²

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1700
----------------	------

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	5.713,45 €
Kaltmiete	6.799 €
Warmmiete	7.382 €
Nebenkosten	583 €
Aussen-Courtage	2,38 MKM inkl.
Kaution	20.300 €

Zustand

Baujahr	1700
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Fahrstuhl

Lasten-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Gewerbeimmobilie bietet eine großzügige und vielfältig nutzbare Ladenfläche im Erdgeschoss, die sich perfekt für verschiedene Einzelhandelskonzepte eignet. Die offene, helle Fläche sorgt für eine ausgezeichnete Warenpräsentation und lässt sich flexibel gestalten, um Ihre individuellen Geschäftsideen umzusetzen. Dank der großzügigen Raumaufteilung sind sowohl Verkaufsflächen als auch Lagerräume optimal untergebracht, wodurch Sie Ihre Produkte übersichtlich und gut erreichbar platzieren können.

Die Immobilie bietet einen Lastenaufzug, welcher einen einfachen Transport von Waren und Paletten ermöglicht. Dies gewährleistet eine effiziente Logistik, insbesondere bei einer höheren Warenanlieferung.

Für das Personal stehen eine Personalumkleide sowie ein Personalaufenthaltsraum zur Verfügung, die den Mitarbeitern den Arbeitsalltag erleichtern. Die Toiletten im Gebäude sind sowohl für Kunden als auch für das Personal zugänglich.

Die größten Lagermöglichkeiten bietet der Kellerbereich mit ausreichend Platz für Vorräte und Materialien, während die zwei geräumigen Kühlzellen perfekt für die Lagerung temperaturempfindlicher Produkte geeignet sind. Abstellräume sorgen für weiteren Stauraum und ermöglichen eine ordentliche Aufbewahrung von Hilfsmitteln und zusätzlichem Inventar.

Mit dieser Immobilie haben Sie die ideale Grundlage, um Ihr Geschäft nach Ihren Vorstellungen einzurichten und langfristig erfolgreich zu betreiben. Die vielfältige Nutzungsmöglichkeit der Fläche sowie die praktischen Ausstattungsmerkmale bieten Ihnen maximale Flexibilität und Komfort. Ein ideales Umfeld für Einzelhändler, die ein Ladenlokal mit exzellenter Infrastruktur suchen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und dem 360° Rundgang als Download-Link zugeschickt.

Energieausweis - Denkmalschutz

Diese gut gelegene Immobilie, erbaut in den 1980er Jahren, bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit für Einzelhändler, ihren Laden in einer stark frequentierten und zentralen Lage von Schwabach zu eröffnen oder zu erweitern. Das Gebäude liegt in einem belebten Stadtteil mit hoher Passantenfrequenz und sorgt für optimale Sichtbarkeit.

Die großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss lässt sich flexibel nach den Bedürfnissen eines Einzelhandelsgeschäfts gestalten. Große Fensterfronten sorgen für eine ansprechende Warenpräsentation und eine gute Belichtung. Die Raumaufteilung ist individuell anpassbar.

Im Kellerbereich befindet sich ein großzügiges Lager, das zusätzlichen Stauraum und eine optimale Organisation ermöglicht. Eine Anlieferungszone im Innenhof der Gebäudegruppe sorgt für einen unkomplizierten Warentransport. Eine Hebebühne und ein Aufzug für Paletten erleichtern die Logistik.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Geschäfte, Schulen und Dienstleistungen, die für eine hohe Laufkundschaft sorgen. Zudem ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und das Straßennetz hervorragend, was sowohl für Kunden als auch für die Anlieferung von Waren von Vorteil ist. Ein Glasfaseranschluss garantiert eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung. Profitieren Sie von der attraktiven Lage und der gestiegenen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in dieser wachsenden Region. Diese Immobilie bietet die ideale Grundlage, um Ihr Geschäft erfolgreich zu etablieren und langfristig zu wachsen.

Lage

Entdecken Sie eine attraktive Möglichkeit zur Expansion oder Neuorientierung in Schwabach, einer aufstrebenden Stadt mit lebendigem Charme und wachsendem Potenzial. Die angebotene Immobilie befindet sich in einem zentralen und gut angebundenen Stadtteil, ideal für Einzelhändler, die eine strategische Ergänzung ihres Portfolios anstreben.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die für eine hohe Kundenfrequenz sorgen. Die Lage profitiert zudem von einer guten Verkehrsanbindung – sowohl für Fußgänger als auch für den motorisierten Individualverkehr. Parkmöglichkeiten in der Umgebung erhöhen die Attraktivität für Kunden.

Durch die Nähe zu etablierten Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie einer heterogenen Zielgruppe bietet diese Immobilie großes Potenzial für zahlreiche Geschäftskonzepte. Ob Sie eine zweite Filiale eröffnen möchten, um Ihre Markenpräsenz auszubauen, oder nach größeren Räumlichkeiten für eine Vergrößerung suchen – diese Adresse vereint Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und eine vielseitige Kundenstruktur.

Profitieren Sie von einer optimalen Basis, um Ihre Vision umzusetzen und neue Kundenkreise zu erschließen. Schwabach ist nicht nur eine Stadt mit Tradition, sondern auch ein Standort, der sich durch Dynamik und Zukunftsperspektiven auszeichnet. Dieses Objekt bietet Ihnen die Chance, Teil dieser Entwicklung zu werden.

Erfahren Sie mehr über die Möglichkeiten, die Ihnen diese Lage bietet – perfekt geeignet für Einzelhändler, die Wachstumspotenzial erkennen und nutzen möchten.



Sonstige Angaben

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Maklerprovision von 2,38 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt. ist vom Mieter zu zahlen und fällig bei Mietvertragsunterzeichnung. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Ansbach, Fürth und Schwabach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt. Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich. Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de





Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion