

# Exposé

## Einzelhandelsladen in Luckenwalde

### Gewerbeeinheit für Einzelhandel/Gastronomie/Praxis/ Büro in zentraler Einkaufsstraße in Luckenwalde



Objekt-Nr. OM-312946

### Einzelhandelsladen

Vermietung: **2.329 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Weiß

Käthe-Kollwitz-Str. 70  
14943 Luckenwalde  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	293,24 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	100 €	Neben-/Lagerfläche	75,24 m <sup>2</sup>
Heizkosten	260 €	Verkaufsfläche	218,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	360 €	Schaufensterfront	8,00 m
Mietsicherheit	6.987 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ablösefrei und provisionsfrei - ohne Maklergebühren.

Das Wohn-/Geschäftshaus wurde 2003/2004 zunächst umgebaut zu einem Sportartikelgeschäft und sodann mit einer Verkaufsfläche erweitert und beherbergte anschließend ein Schmuck- und Juweliergeschäft. Es verfügt über nunmehr 218m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 8m Schaufensterfront im EG, sowie bietet ein ca. 20m<sup>2</sup> großes Büro im OG und ca. 50m<sup>2</sup> Lagerflächen verteilt auf 2 große Räume im OG und DG mit zusätzlichem WC und kleiner Küchennische.

Die Gewerbeeinheit kann ab 47,5m<sup>2</sup> Fläche auch in mehrere Gewerbeeinheiten aufgeteilt werden.

## Ausstattung

- Verkaufsfläche ca. 218m<sup>2</sup>
- Büro ca. 20m<sup>2</sup> in OG (zugänglich vom EG über eine repräsentative Holztreppe)
- Lagerflächen: 24m<sup>2</sup> im OG und 26m<sup>2</sup> im DG
- Nebenflächen: separater WC-Raum (1,5m<sup>2</sup>) und Flur im OG
- 8m Schaufensterfront
- Bodenbelag teilweise mit Linoleum und strapazierfähigem Teppich
- Lieferzugang: möglich von der Straße (eine Stufe) oder über Hintereingang bei Anmietung einer Parkplatzfläche vom Nachbargrundstück (Großparkplatz)

### Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC

## Sonstiges

Falls Ihnen die Gewerbeimmobilie gefällt, brauchen Sie nicht zu zögern. Sie können sich jederzeit bei uns melden. Daraufhin vereinbaren wir einen Besichtigungstermin. Was Tag und Uhrzeit angeht, richten wir uns selbstverständlich nach Ihnen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Dr. Burkhard Weiß

Weiß Immobilien

## Lage

Es liegt in einer der meistfrequentierten Einkaufsstraßen in Luckenwalde – der Käthe-Kollwitz-Straße – die als Hauptverbindungsachse zentral in der Innenstadt zwischen dem Bahnhof Luckenwald und der Fußgängerzone / dem Boulevard Luckenwalde (Breite Straße und Marktplatz) liegt. In der Käthe-Kollwitz-Straße befinden sich u.a. ein Steakhaus-Restaurant, die Pension Stadtmitte, ein Schuhreparaturgeschäft, eine Zoohandlung, eine Deutsche Post Filiale, ein Foto-Atelier, ein Eiscafé, eine Schneiderei, ein Möbelhaus, eine Zahnarztpraxis, ein Friseursalon, ein Wimpernstudio, ein Wohnaccessoire/Eis und Kuchenladen (gegenüber), eine Servicestelle der Deutschen Rentenversicherung, ein Gebrauchtgüterladen, eine Bäckerei/Café, ein Fitnessstudio, und eine Lounge/Bar. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auch ein Fachgeschäft für Haushaltsgeräte und Elektrotechnik sowie ein AOK Servicecenter und das Hotel Pelikan.

Durch dieses sehr breit gefächerte und attraktive Waren- und Dienstleistungsspektrum entlang der Einkaufsstraße und der einzigartigen Lage des Objekts in der Mitte dieser Straße (400m bis zum Bahnhof und 500m bis zur Fußgängerzone) ist die Gewerbeeinheit interessant für diverse Nutzungsmöglichkeiten durch einen neuen Gewerbenmieter.

Doch nicht nur Laufkundschaft wird einfach erreicht, sondern auch für Autofahrer stehen zahlreiche kostenlose Stellplätze entlang der Einkaufsstraße bereit und weitere

kostenpflichtige Stellplätze auf einem benachbarten Großparkplatz im Hinterhof können angemietet werden. Zudem befinden sich Fahrradstangen vor der Gewerbeeinheit, so dass auch umweltbewusste Kundschaft ihren Weg sehr komfortabel zu Ihrer neuen Ladeneinheit findet.

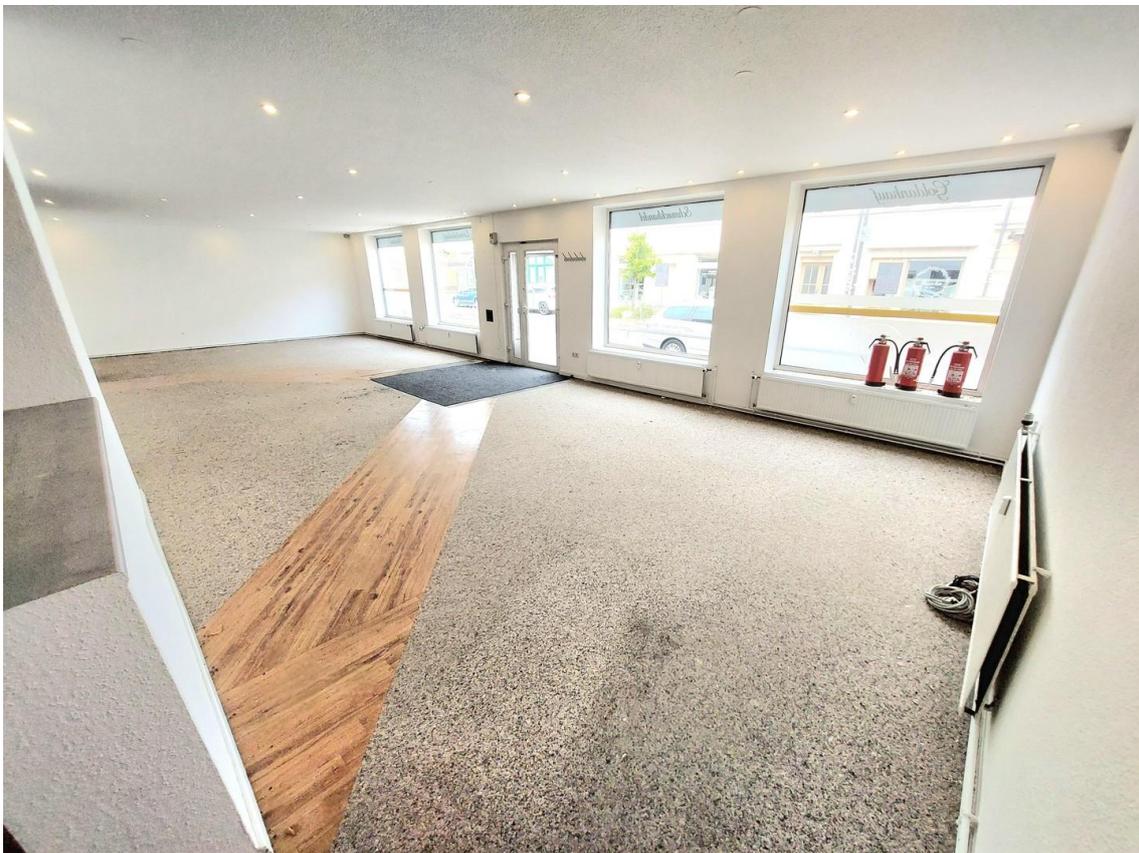
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	130,46 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



EG - Vorderraum Verkaufsfläche

# Exposé - Galerie



EG - Vorderraum Verkaufsfläche



EG - Vorderraum Verkaufsfläche

# Exposé - Galerie

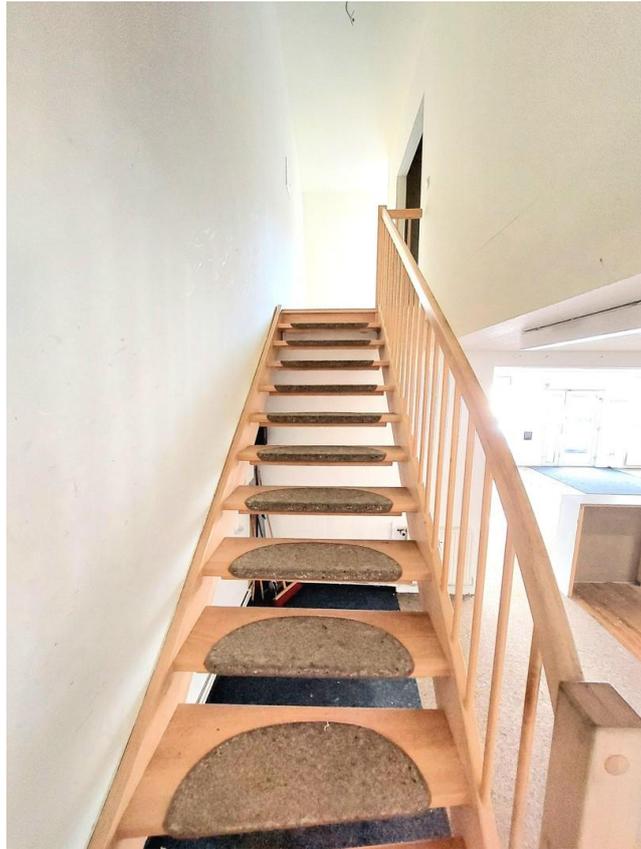


EG - Mittelraum Verkaufsfläche



EG - Hinterraum Verkaufsfläche

# Exposé - Galerie



EG - Treppe zum OG

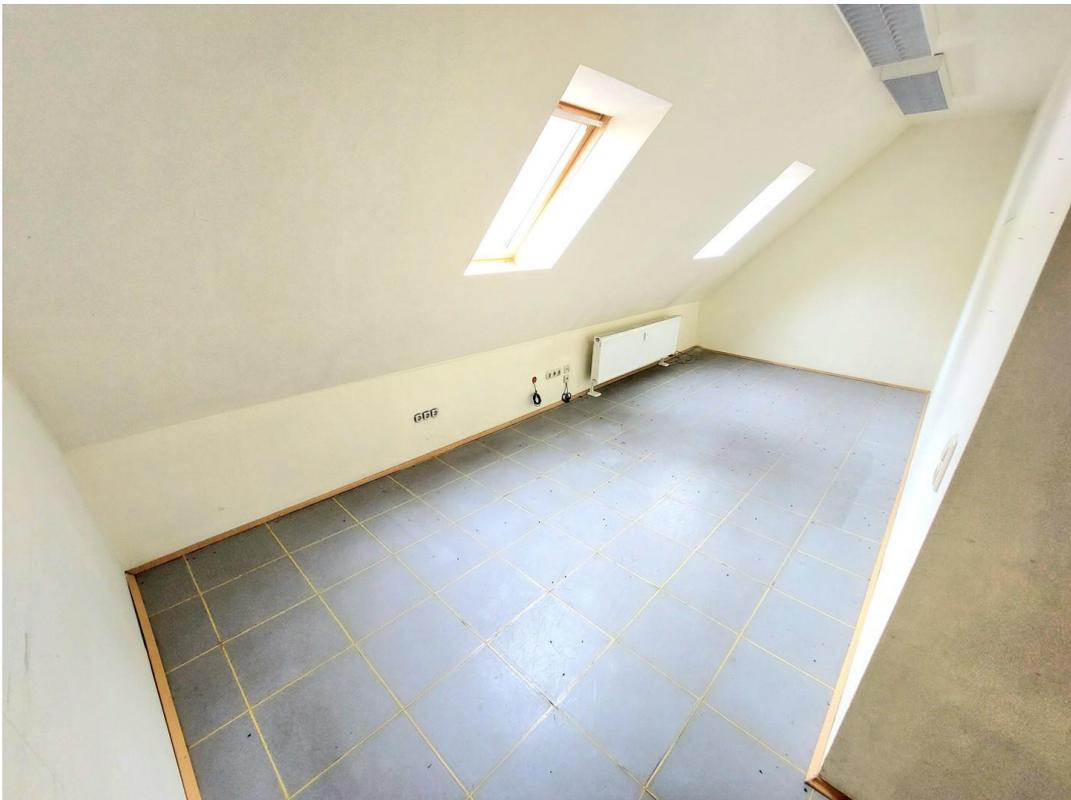


OG - Lagerraum mit Teeküche

# Exposé - Galerie



OG - Lagerraum mit Teeküche

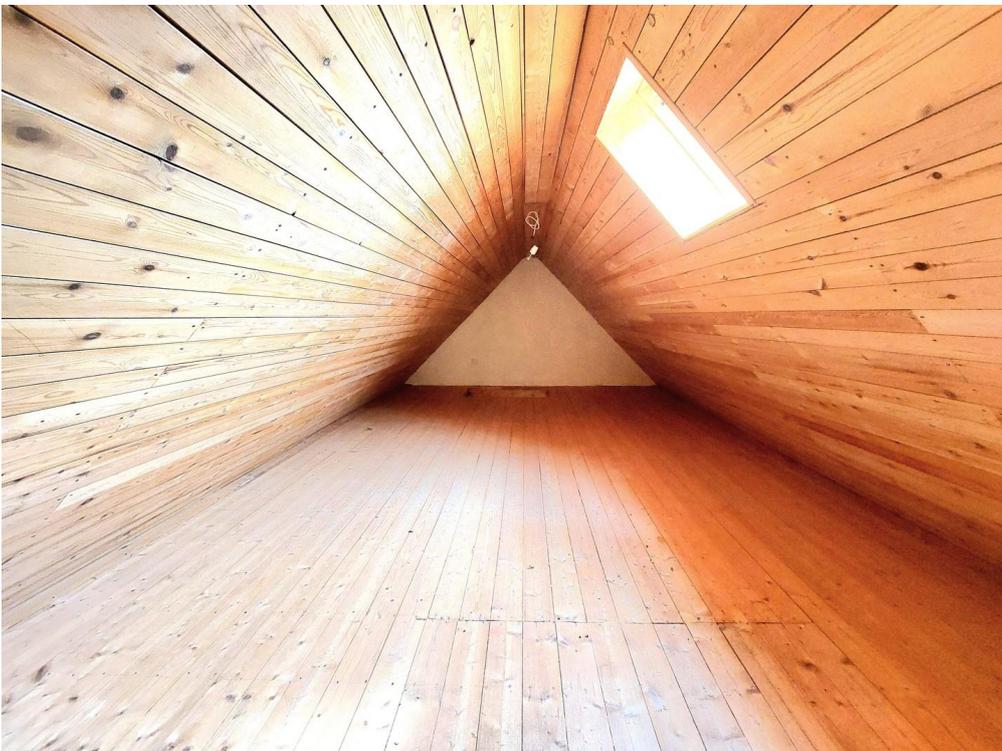


OG - Büro

# Exposé - Galerie



OG - Toilette



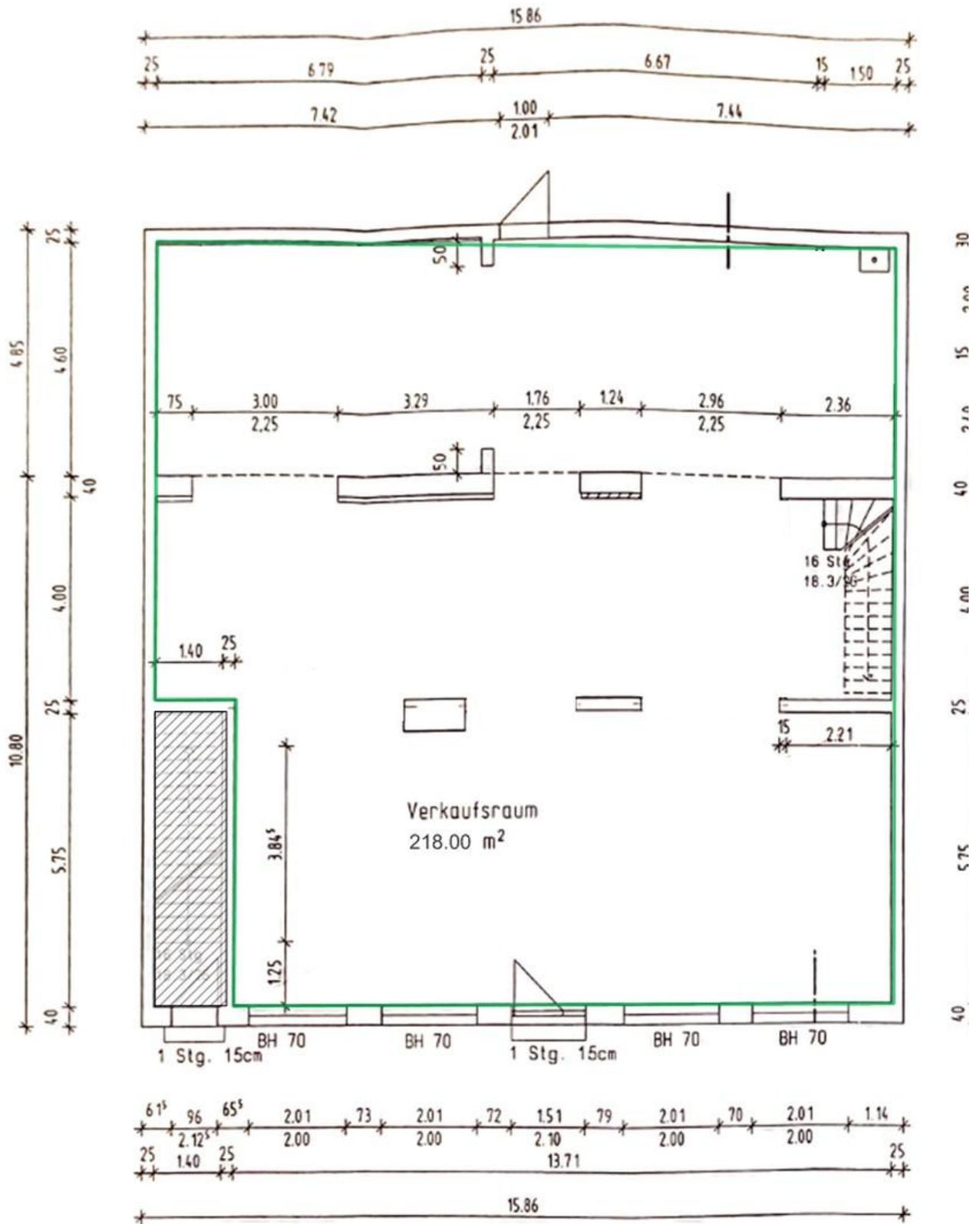
DG - Lagerraum (beheizt)

# Exposé - Galerie



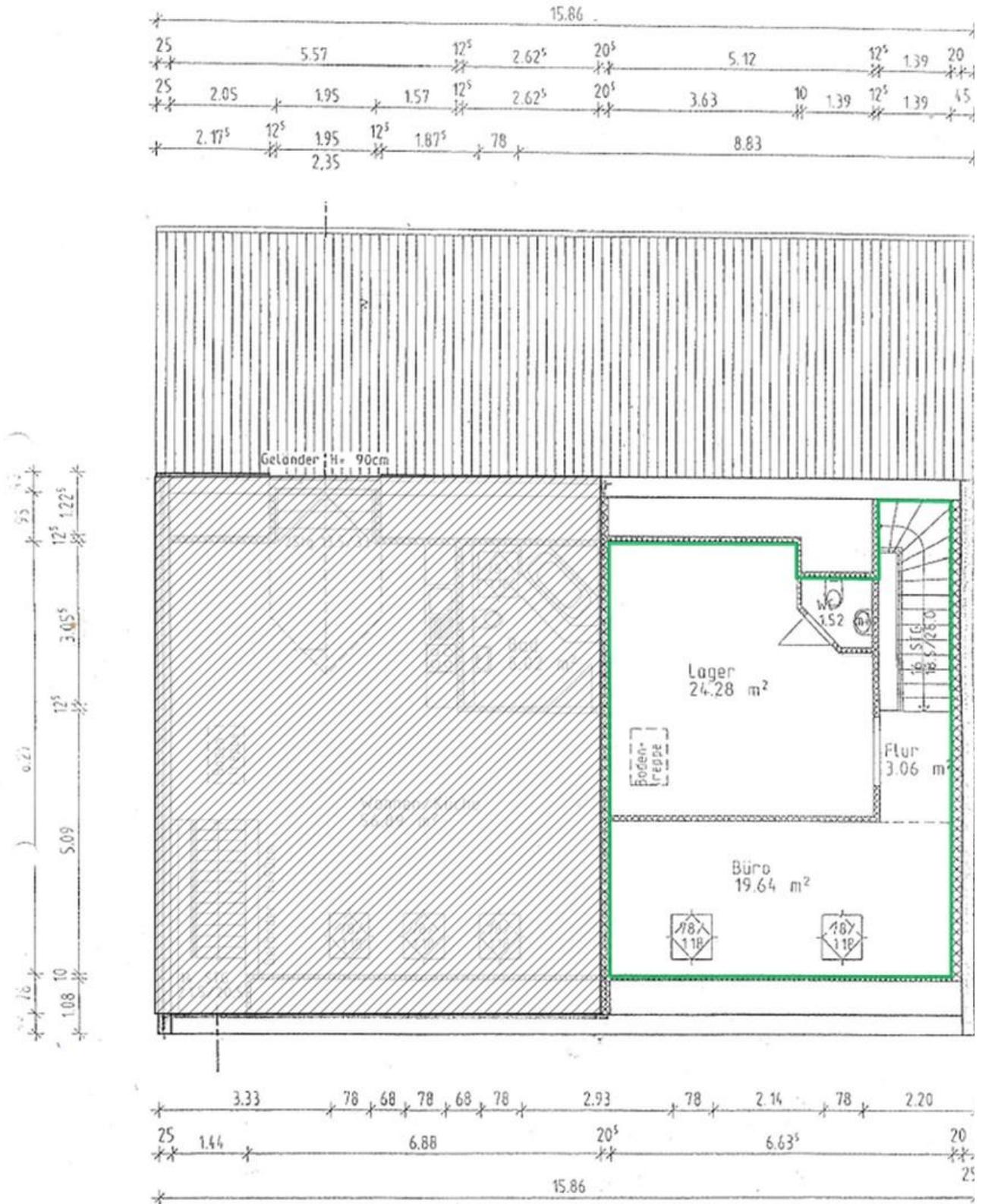
DG - Lagerraum (beheizt)

# Exposé - Grundrisse



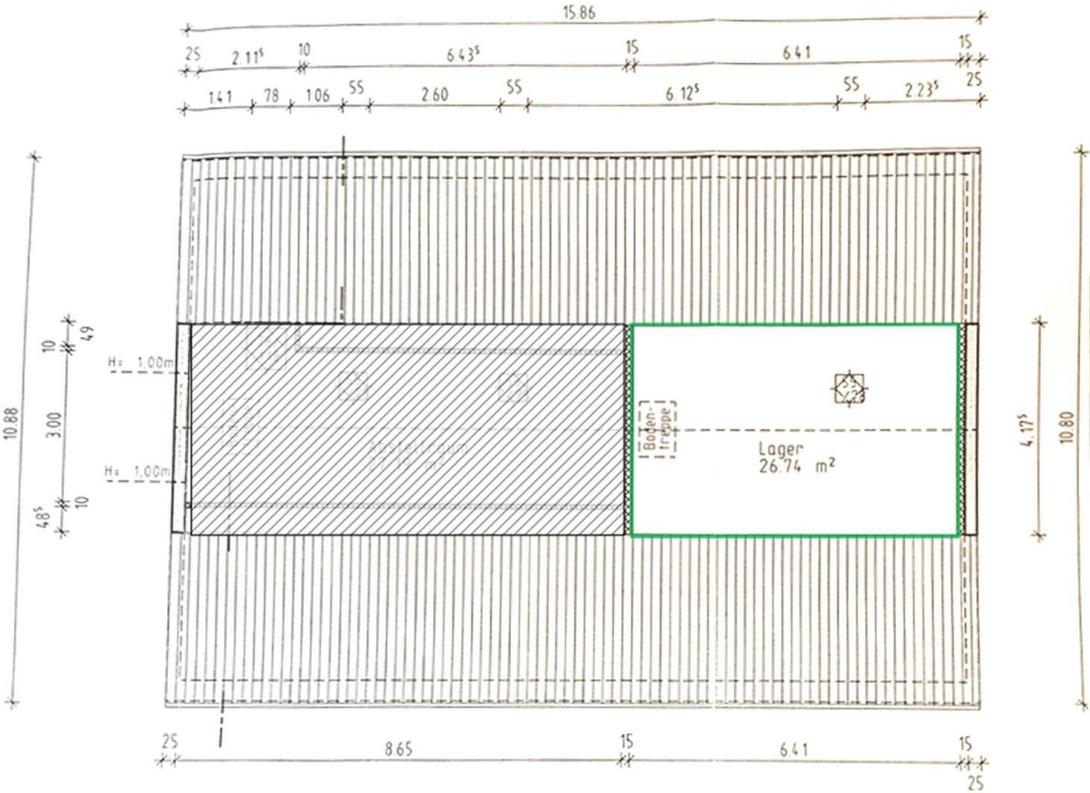
EG - Verkaufsfläche

# Exposé - Grundrisse



OG - Büro und Lagerraum

# Exposé - Grundrisse



DG - Lagerraum