

# Exposé

## Ladenlokal in Regenstauf

### Gewerberäume im Zentrum von Regenstauf



Objekt-Nr. **OM-324528**

#### Ladenlokal

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Knut Hierschel  
Telefon: 09431 610372

Hauptstr. 14  
93128 Regenstauf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	80 €	Gesamtfläche	87,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	80 €	Verkaufsfläche	87,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	160 €	Schaufensterfront	5,00 m
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein gepflegtes Ladengeschäft in der Hauptstraße von Regenstauf – eine Top-Lage mit hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit. Die Ladenfläche von 87 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 separate Räume und ein praktisches Gäste-WC, ideal für Dienstleistungsgewerbe im Beauty- und Wellnessbereich. Die großzügige Fensterfront von ca. 5 Metern, inklusive Eingangstür, bietet hervorragende Möglichkeiten für die Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen.

Das Objekt eignet sich bevorzugt für Nagelstudios, Fußpflege, Kosmetikstudios oder ähnliche Gewerbe. Gastronomische Nutzung ist ausgeschlossen.

Ausstattung & Zustand

Fläche: 87 m<sup>2</sup>

Fensterfront: 5 Meter inkl. Eingangstür

Räume: 3 separate Räume + Gäste-WC

Zustand: Gepflegt; Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen

## Ausstattung

Der Laden wurde zuletzt als Tattoo-Studio genutzt und bietet somit eine vielseitige Grundstruktur für verschiedene Gewerbe. Optional können vorhandene Einrichtungsgegenstände abgelöst werden, falls diese für Ihr Geschäftskonzept geeignet sind. Alternativ wird das Ladengeschäft frei von Einrichtung übergeben, sodass Sie Ihre individuellen Vorstellungen realisieren können.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Für die Anmietung des Ladengeschäfts ist eine ausreichende Bonität Voraussetzung. Interessenten werden gebeten, eine Schufa-Auskunft einzureichen oder diese auf Wunsch über uns zu beantragen.

## Lage

Das Ladengeschäft befindet sich in einer hochfrequentierten Lage direkt in der Hauptstraße von Regenstauf, einem beliebten Standort mit viel Laufkundschaft und guter Sichtbarkeit.

In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Friseurgeschäft, eine Thai-Massage, sowie gegenüber ein Café und das Thomas-Wieser-Haus, was zusätzliche Besucherströme in die Umgebung bringt.

Öffentliche Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe verfügbar, wodurch die Erreichbarkeit für Ihre Kunden optimal gewährleistet ist.

Nutzen Sie diese ausgezeichnete Lage, um Ihr Gewerbe erfolgreich zu etablieren!

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	25,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	108,45 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hinterer Raum



Mittlerer Bereich

# Exposé - Galerie



WC

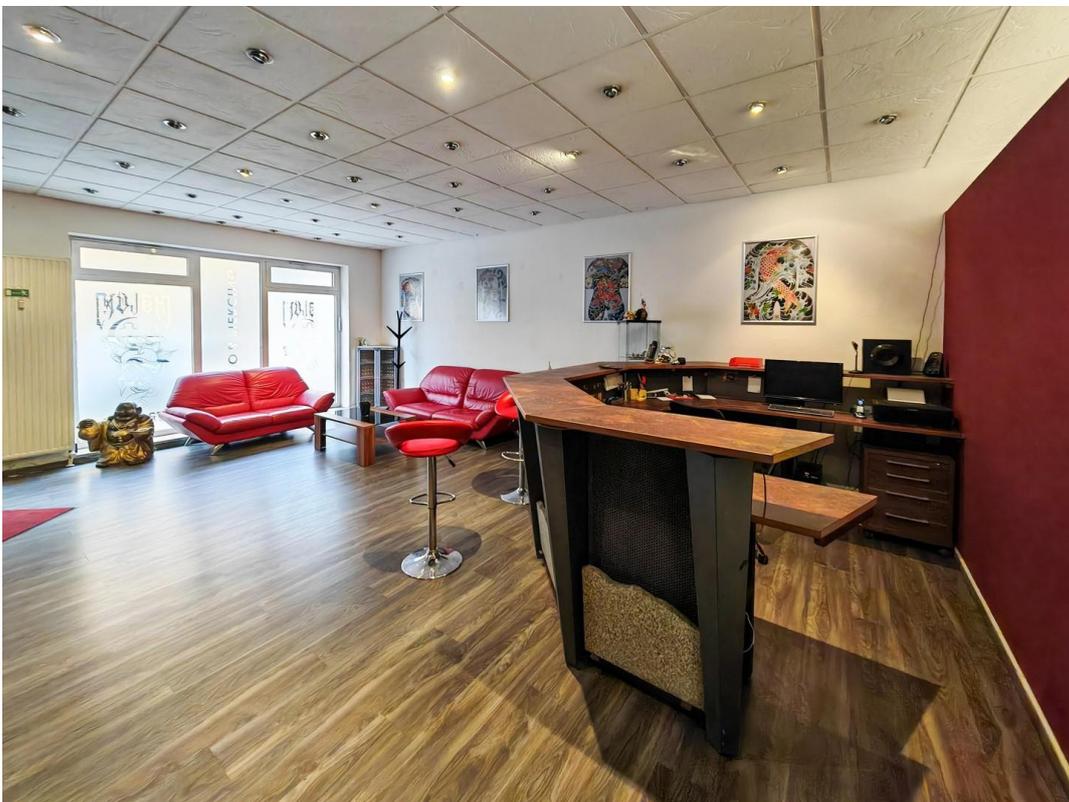


Mittlerer Bereich

# Exposé - Galerie



Mittlerer Bereich



Vorderer Bereich

# Exposé - Galerie



Vorderer Bereich



Vorderer Bereich - Theke

# Exposé - Galerie



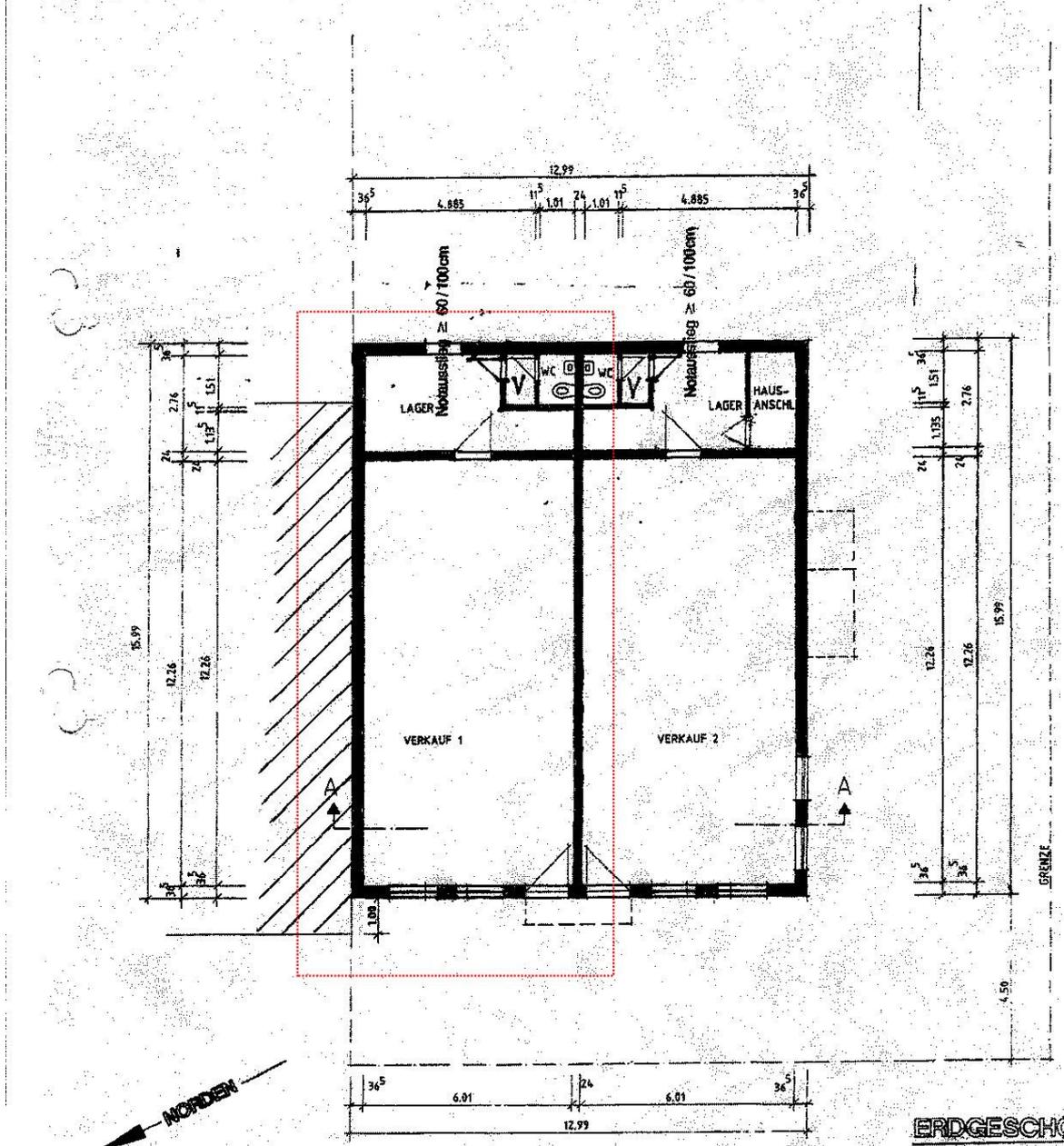
Vorderer Bereich - Theke



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

NORD-WEST (STRASSEN-ANSICHT)



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1. Mai 2014)

Gültig bis: 27.11.2024

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2014-000290505  
(oder: Registriernummer wurde beantragt am: \*)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	93128 Regenstauf, Hauptstr. 12		
Gebäudeteil	2 Läden im Erdgeschoss, mit je 90m <sup>2</sup> (Wohnteil gemischt genutztes Gebäude)		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1995		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	698 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizung: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (freiwillig)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

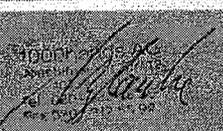
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
1000hands AG  
Dipl.-Ing. Martin Unglaube  
Joachimstaler Str. 12  
10719 Berlin

27.11.2014  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

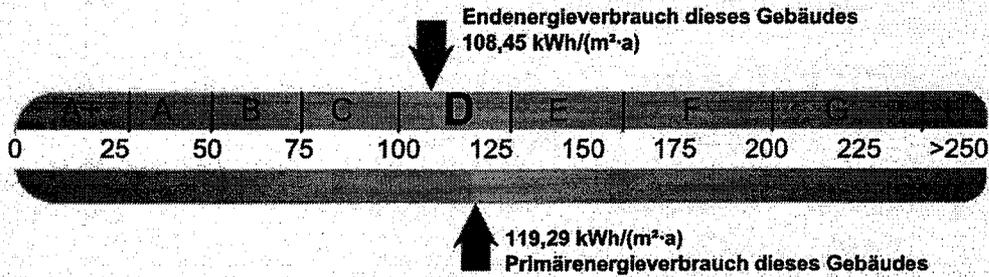
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2014-000290505  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



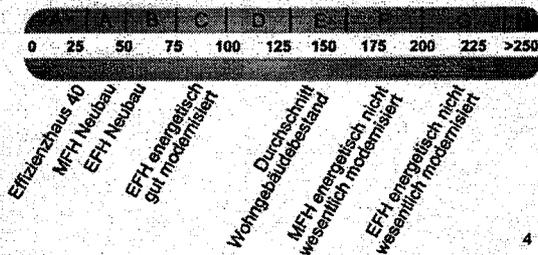
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

108,45 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2013	30.09.2014	Erdgas H	1,10	75.826,00	13.648,68	62.177,32	1,08
01.10.2012	30.09.2013	Erdgas H	1,10	74.583,00	13.424,94	61.158,06	0,91
01.10.2011	30.09.2012	Erdgas H	1,10	79.230,00	14.261,40	64.968,60	0,99

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{m}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Südansicht



Ostansicht



Zufahrt



Parkplatz



Treppenhaus