



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970

# Einzelhandel, Büro, Praxis in besten Altstadtlage von Gernsbach

Objekt: 3627 • 76593 Gernsbach  
2.500,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	3627
Status 2	Aktiv
Befeuerung	Öl
Boden	Fliesen
Fahrstuhl	Lastenfahrstuhl
Stellplätze	2 Freiplätze
Nutzfläche	ca. 197 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 479 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 282 m <sup>2</sup>
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76593
Ort	Gernsbach
Etage	EG
Außen-Provision	2 Kaltmieten
Kaltmiete	2.500,00 €
Objektart	Laden/Einzelhandel
Objektyp	Ladenlokal
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1955
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	106,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	22.10.2031
Baujahr Wärmeerzeuger	1999
wesentlicher Energieträger	Öl

## Beschreibung

Ideal geschnittenes, modernisiertes, ebenerdiges Ladenlokal mit großer Fensterfront in beliebter und belebter Altstadtlage von Gernsbach. Hier stehen Ihnen ca. 282 m<sup>2</sup> Gewerbefläche zur Verfügung, die Sie z. B. als Einzelhandelsgeschäft für den Verkauf, als teilbare Fläche, Shop in Shop, Dienstleistungszentrum im Bereich Beauty, Kosmetik, Tattoo oder als Büro nutzen könnten.

Neben der Gewerbefläche gibt es ca. 197 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss und Kellergeschoss. Waren können vom Kellergeschoss ins EG mit einem Lastenaufzug transportiert werden. Das Angebot wird abgerundet durch Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes.

Es gibt viel zu entdecken.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann kontaktieren Sie uns bitte.

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

## Lage

Zentral am Marktplatz in der beliebten, historischen Altstadt von Gernsbach. In direkter Nachbarschaft befindet sich u. a. ein Eiscafé, mehrere Restaurants und Wine-Bars, eine Metzgerei, ein Naturkostladen, mehrere Friseure, Büros, kleinere Läden für Kunsthandwerk und ein Optiker. Dieser Teil der Stadt wurde kürzlich zu einer Fußgängerzone umfunktioniert. Geparkt werden kann auf dem sehr nahe gelegenen Färbertorplatz.

Gernsbach ist eine kleinere historische Stadt an der Murg, ein anerkannter Luftkurort, der aufgrund seiner Lage an der B462, mit Anschluss zur A5 einer wichtigen Nord-Südachse Europas und der Nähe zur weltbekannten Stadt Baden-Baden, als Wohnort und Wirtschaftsstandort sehr attraktiv ist.

## Ausstattung

Ca. 282 m<sup>2</sup> Ladenfläche und ca. 197 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Modernisierte Bodenbeläge, Wände, Sanitäranlagen und Erneuerung der Elektrik.

Lastenaufzug für den Transport von Waren zw. KG und EG. Personalraum. 3 WCs. Lager.

Rampe und Tor zur Anlieferung von Waren.

Mögliche Kühlräume.

2 Stellplätze.

## Sonstige Angaben

Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970



Außenansicht



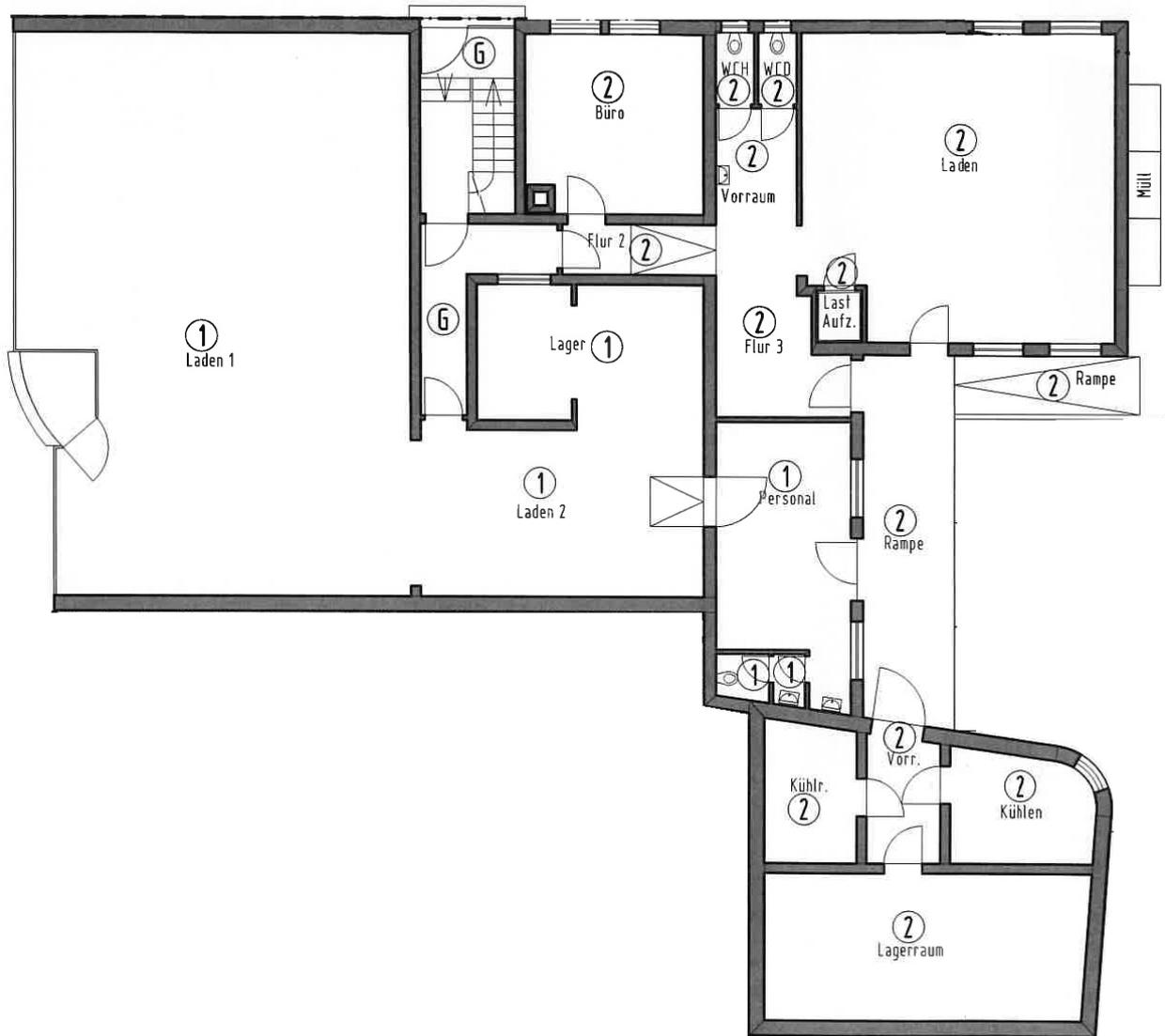
Laden



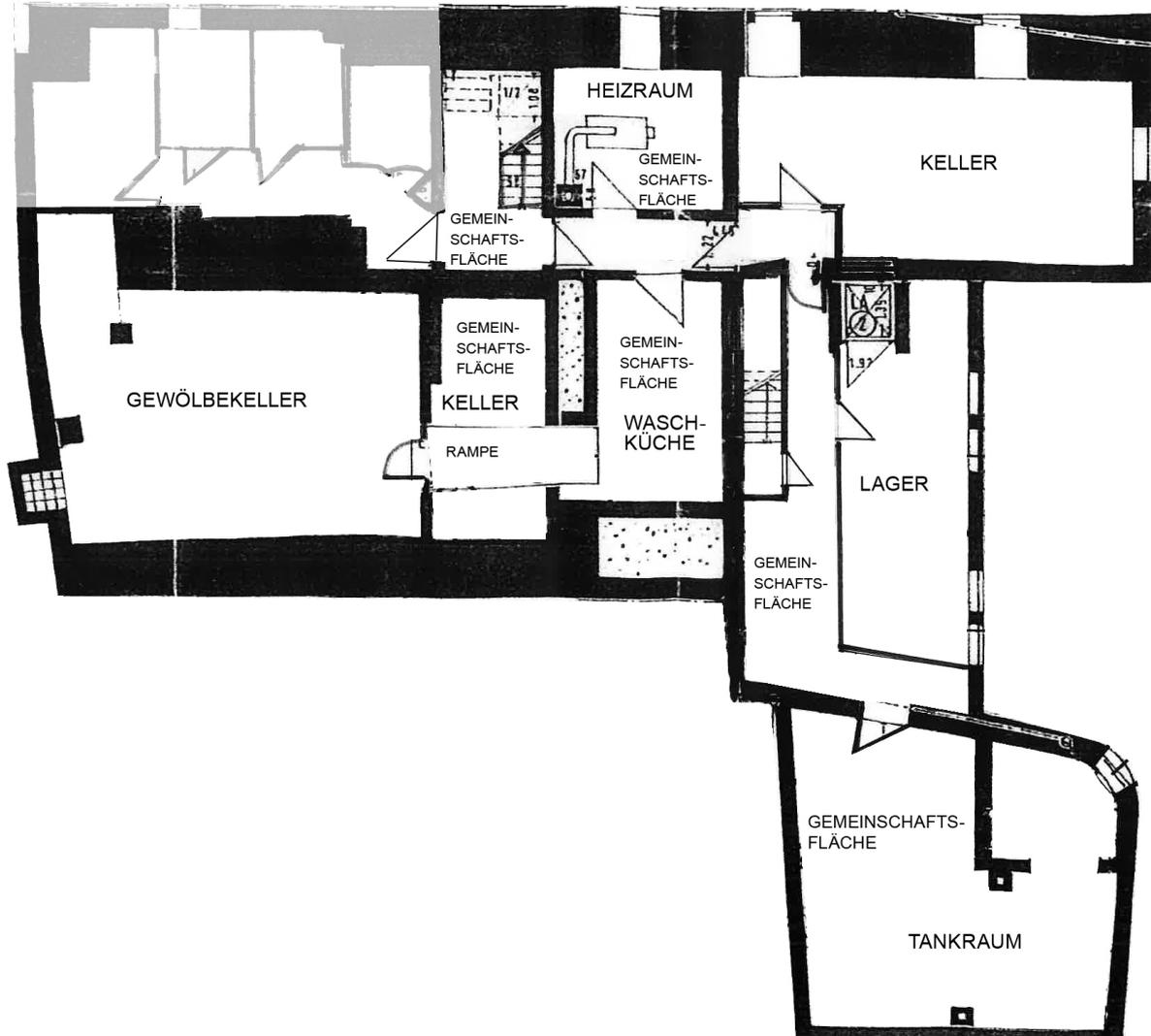
Laden



## Grundriss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

## Ihr Ansprechpartner



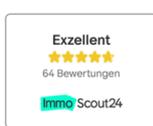
Herr Björn Disse  
**Dipl. Sachverständiger**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung (DIA)

Jutt & Disse Immobilien  
Im Weingarten 22  
Sinzheim 76547

Telefon: 07222 94440  
Fax: 072229444-22

E-Mail: [Disse@jutt-immobilien.de](mailto:Disse@jutt-immobilien.de)  
Web: <http://www.jutt-immobilien.de>



### Rechtshinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da wir hierbei jedoch auf Auskünfte Dritter angewiesen waren, kann keine Gewähr für deren absolute Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Dieses Angebot gilt als Erstnachweis, es erfolgt freibleibend und unverbindlich. Es ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.