

## Vielseitige Gewerbefläche mit hoher Sichtbarkeit in der Innenstadt von Merzig

### Preise & Kosten

Mietercourtage	2 Monatsmieten zzgl. 19% MwST
Kaltmiete	1.800 €
Nebenkosten	300 €
Betriebskosten netto	300 €



### Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines Geschäftshauses in der Fußgängerzone von Merzig. Die Einheit verfügt über ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Fläche bietet eine praktische Raumaufteilung mit einem großen Haupt- bzw. Verkaufsraum, einer separaten Küche bzw. Lagerfläche sowie einem barrierefreien WC. Vor dem Geschäft besteht die Möglichkeit, eine Terrasse mit Sitzplätzen für Kunden einzurichten.

Großzügige Glasfront, die sich vollständig öffnen lässt (ideal für Sommerbetrieb)

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzungen wie z. B. Kosmetikstudio, Massagepraxis oder ähnliche Konzepte. Zuletzt wurde die Einheit gastronomisch genutzt.

Aktuell befindet sich das Objekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Kleinere Renovierungsmaßnahmen (z. B. Bodenbelag) können in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter erfolgen.

Die zentrale Lage in der stark frequentierten Fußgängerzone sorgt für eine sehr gute Sichtbarkeit und Laufkundschaft.

## Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	120 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab	sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Das Ladenlokal befindet sich in der Fußgängerzone von Merzig (66663) in zentraler Innenstadtlage. Die stark frequentierte Einkaufsstraße sorgt für eine sehr gute Laufkundschaft und eine hervorragende Sichtbarkeit.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Die zentrale Lage gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Lieferanten..

## Ausstattung

Klimatisiert

Ja



## Ausstattung

### Mietkonditionen

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt zunächst 1.800 €. Nach Ablauf von zwei Jahren erhöht sich die Miete im Rahmen einer Staffelmietvereinbarung auf 2.000 € monatlich.

Nebenkosten: 300 € monatlich (inkl. Wasser, Müll, Abwasser, Heizung)

Strom: separate Anmeldung beim Versorger

Kaution: 2 Monatsmieten

Ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss

Großzügiger Haupt- / Verkaufsraum

Separate Küche bzw. Lagerfläche

Barrierefreies WC

Barrierefreier Zugang

Terrasse vor dem Objekt möglich (Außensitzplätze realisierbar)

Mitten in der Fußgängerzone

Top Sichtbarkeit und hohe Laufkundschaft

Große Schaufensterfläche

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Gastronomie / Dienstleistung)

Parkmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung vorhanden

Gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten.



## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Energieausweis in Bearbeitung

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen/vermieten oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..



Ladenlokal



Ladenlokal



Fußgängerzone



Ladenlokal



WC



WC



Nebenraum



Lager



Lager



Ladenlokal



Elektrik

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)