

EXPOSÉ

Ladengeschäft
Ludwig Weisser Straße 27
78112 St. Georgen

➤ VERKAUFS-/ GEWERBEFLÄCHE (EHEMALS EDEKA/SCHLECKER)



➤ KURZINFO

Baujahr	1960
Verkaufsfläche im Erdgeschoss	190 m ²
Lagerfläche ca.	142 m ²
Miete netto Kalt	1250,- €
Heizkostenvorauszahlung netto	170,- €
Betriebskostenvorauszahlung netto	160,- €
Warmmiete netto	1580,00 €
Umsatzsteuer	300,20 €
Berechneter Energiebedarf	384,80 kWh p.a. / m ²
Heizung	Gas-Zentralheizung
Ausstattung	einfach

➤ **BESCHREIBUNG**

Die Verkaufsfläche befindet sich in einem Wohn- & Geschäftshaus im Erdgeschoss mit zwei weiteren Verkaufsflächen. Eine wird als Blumenladen genutzt, die dritte Fläche steht ebenfalls zur Vermietung (88,33m²).

➤ **AUSSTATTUNG**

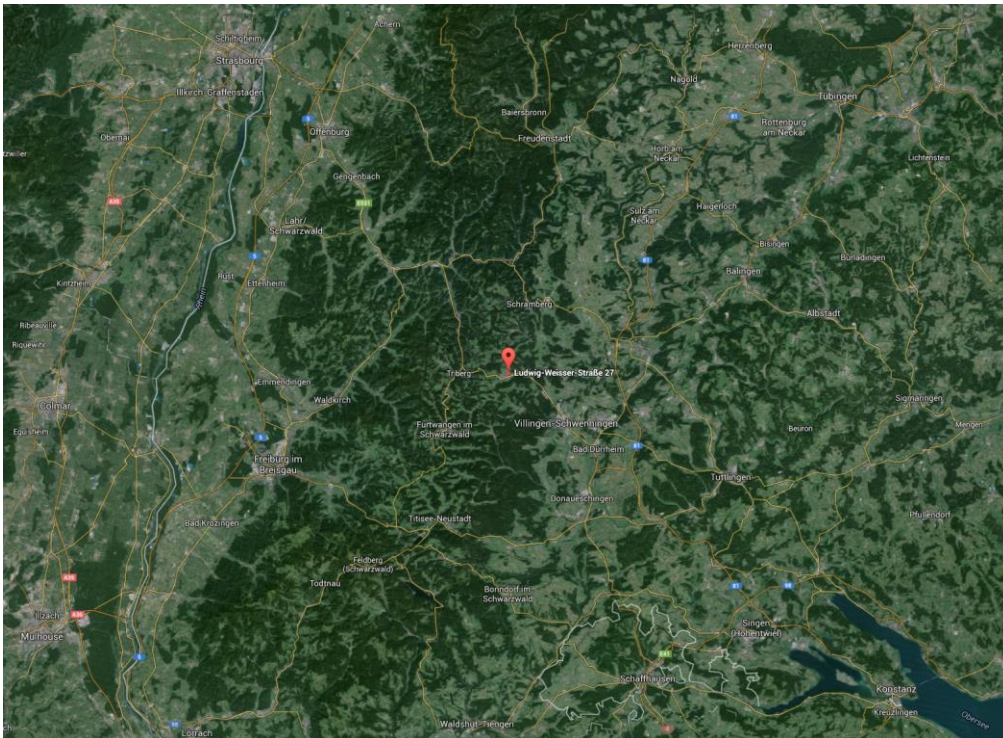
Das Mietobjekt verfügt im Erdgeschoss über einen Verkaufsraum mit einer Fläche von 190,69 m². Die Schaufensterfront misst 13,88 Meter. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoß ein Büro, ein WC mit Umkleide (diese Räume umfassen insgesamt 13,48 m²), ein Vorraum mit 8,36 m², ein Kühlraum mit 3,89 m² und ein Tiefkühlraum mit 4,8 m².

Im Untergeschoss befindet sich eine Lagerfläche mit 120 m².

➤ **LAGE**

St. Georgen ist eine eigenständige Gemeinde mit ca. 13.000 Einwohnern und liegt mitten in der schönen Schwarzwaldlandschaft, zwischen 800 und 1000 m über dem Meeresspiegel. Sie ist verkehrsmäßig erschlossen durch die Schwarzwaldbahn, die Bundesstraße B33 sowie einige Landes- und Kreisstraßen und hat eine sehr gute Anbindung an die A 81. Die Stadt wird von mehreren Buslinien bedient. In einer Stunde erreicht man mit der Bahn den Bahnhof von Offenburg, von dem ICE-Verbindungen in alle Großstädte Deutschlands führen.

Vorwiegend Feinmechanik, Feinwerktechnik und Softwareentwicklung sind in St. Georgen angesiedelt. Außerhalb der Arbeitswelt bietet St. Georgen alles was man für das tägliche Leben braucht: alle Schularten, Kindergärten, Jugendmusikschule, alle Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte am Ort, neues Hallenbad, Naturfreibad und zahlreiche Wanderwege.



Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage in einem Wohngebiet, nur wenige Gehminuten vom Stadtkern von Sankt Georgen entfernt. Eine Bushaltestelle ist direkt neben den Gebäude. In der direkten Umgebung befinden sich eine Fahrschule, eine Apotheke, ein Restaurant und ein Fitnessstudio.



➤ **DATEN**

Betriebsstätten im Handel in St. Georgen	213
Einzelhandels-Umsatz:	50,6 Mio €
Einzelhandels-Umsatz pro Kopf:	3.961,70 €
Einzelhandels-Umsatzkennziffer:	68,1
Zentralitätskennziffer:	64,9
Kaufkraft pro Kopf:	23.758 €
Kaufkraftindex:	112,0
Einzelhandels-Kaufkraft pro Kopf:	6.643 €
Einzelhandels-Kaufkraftindex:	105,0

➤ **SONSTIGES**

Dieses Exposé wurde für Sie nach bestem Wissen erstellt. Der oben genannte Mietpreis dient lediglich zur Information darüber und stellt kein verbindliches Angebot dar. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen weitere Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei, direkt durch den Eigentümer.

➤ **BESICHTIGUNG**

Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren, bei welcher Sie sich vom Potential des Mietobjekts überzeugen können.

➤ **OPTIONEN**

Es besteht die Möglichkeit die Verkaufsfläche im Untergeschoss zu erweitern; da sich das Gebäude in Hanglage befindet, ist Tageslichtbeleuchtung möglich.

➤ **KONTAKT:**

Mirco Liehr
Bahnhofstr.100
75417 Mühlacker
Tel: 07041/6286
Mobil: 0176/23884553
Fax: 07041/4000
Mail: Info@mlv-wohnungen.de

➤ **ANSICHTEN**



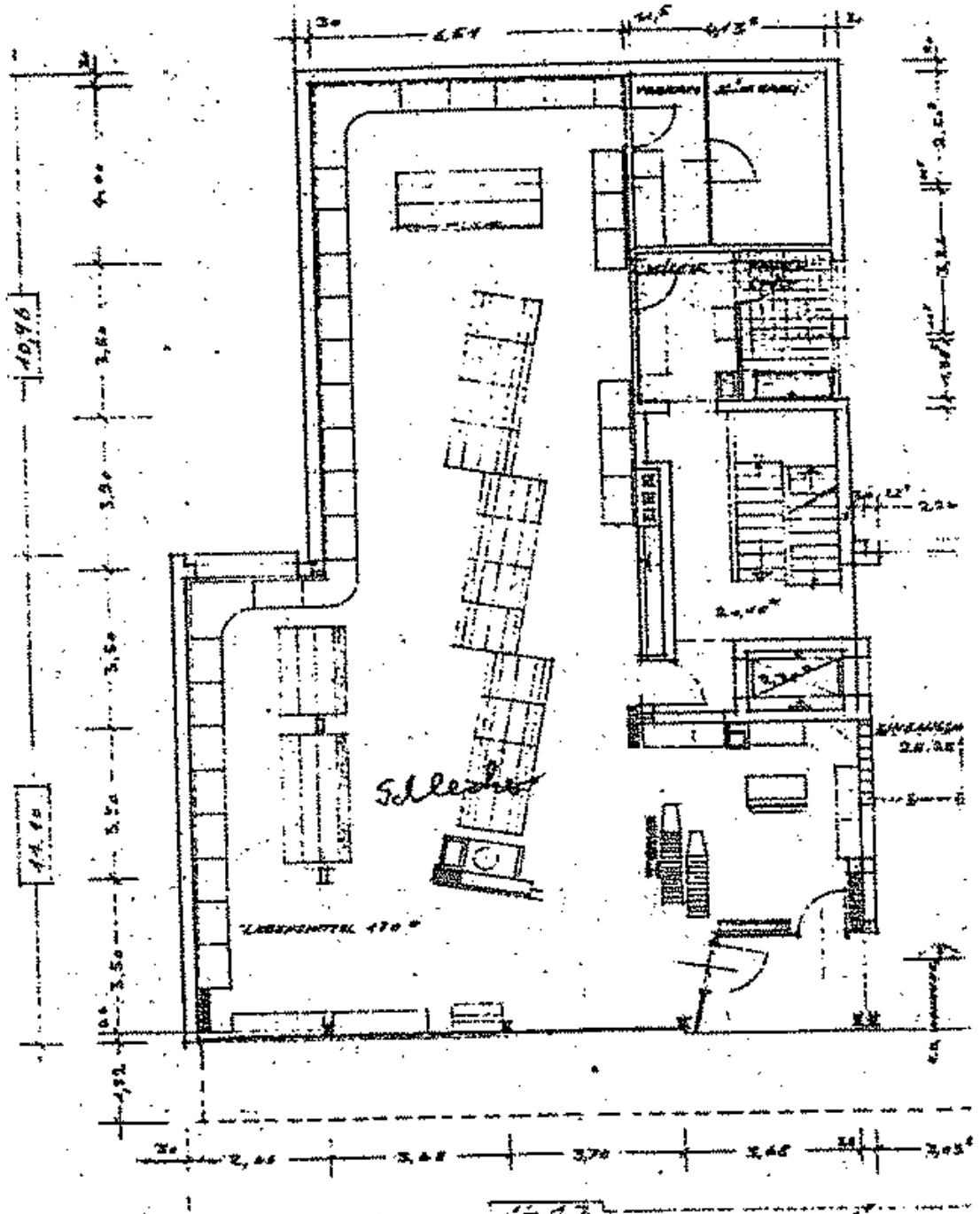




➤ GRUNDRISS

Grundrisse EG

Laden Schlecker



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 28.01.2019

1

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Einzelhandel		
Adresse	Ludwig-Weisser-Straße 27 78112 St. Georgen		
Gebäudeteil	EG		
Baujahr Gebäude	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger	1996		
Baujahr Klimaanlage	1961		
Nettogrundfläche	359 m ²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Aushang bei öffentlichen Gebäuden <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.**

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Wohlgemuth
WOHLGEBAU - Ingenieurbüro für Bauwesen
Waldstraße 35
78048Villingen-Schwenningen

28.01.2009
Datum

Thomas Wohlgemuth
Unterschrift des Ausstellers

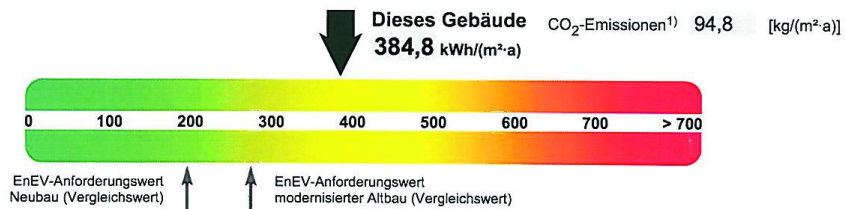
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



Nachweis der Einhaltung des § 4 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert **384,8** kWh/(m²·a)
 EnEV-Anforderungswert **274,8** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_p' **1,40** W/(m²·K)
 EnEV-Anforderungs-Wert H_p' **0,96** W/(m²·K)

Energiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Erdgas H	290,2	17,2	0,0	0,0	0,0	307,4
Strom-Mix	4,5	0,5	24,7	0,0	0,0	29,7

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m ² ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	200,3	3,9	24,7	0,0	0,0	228,9
Endenergie	294,7	17,7	24,7	0,0	0,0	337,1
Primärenergie	299,6	18,4	66,8	0,0	0,0	384,8

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung Warmwasser Eingebaute Beleuchtung
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Schachtlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Ladengeschäfte EG rechts	135	38
2	Ladengeschäfte EG links	224	62

Weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs- und Endenergie-Werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Die oben als EnEV-Anforderungswert bezeichneten Anforderungen der EnEV sind nur im Falle des Neubaus und der Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EnEV bindend.

1) Freiwillige Angabe. 2) Nur in Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen.