

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**

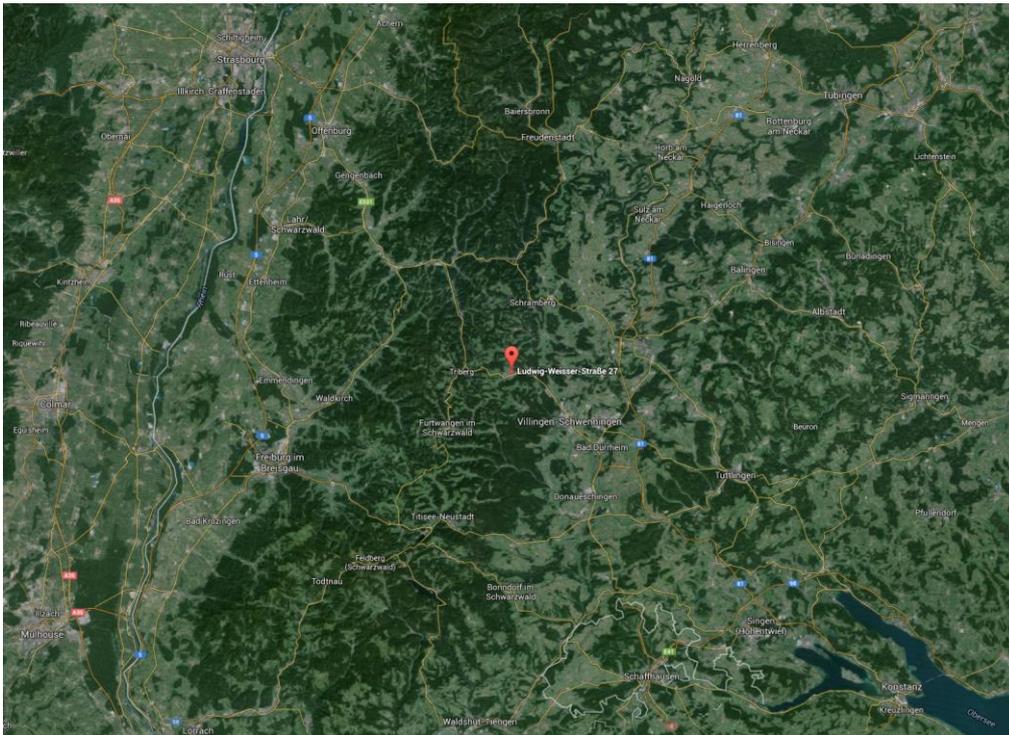
Das Mietobjekt verfügt im Erdgeschoss über einen Verkaufsraum mit einer Fläche von 190,69 m². Die Schaufensterfront misst 13,88 Meter. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoß ein Büro, ein WC mit Umkleide (diese Räume umfassen insgesamt 13,48 m²), ein Vorraum mit 8,36 m², ein Kühlraum mit 3,89 m² und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



➤ **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**



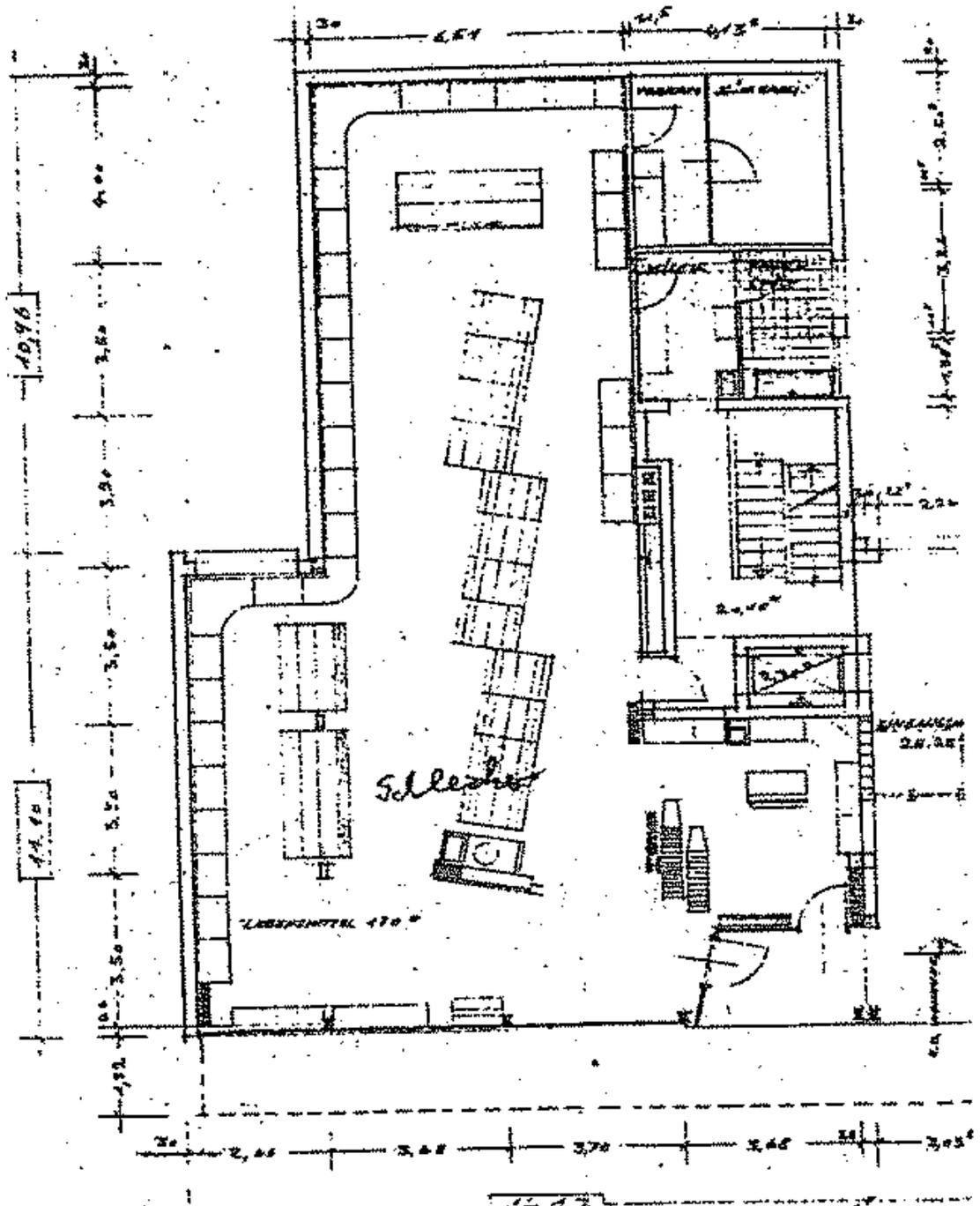




➤ GRUNDRISS

Grundrisse EG

Laden Schlecker



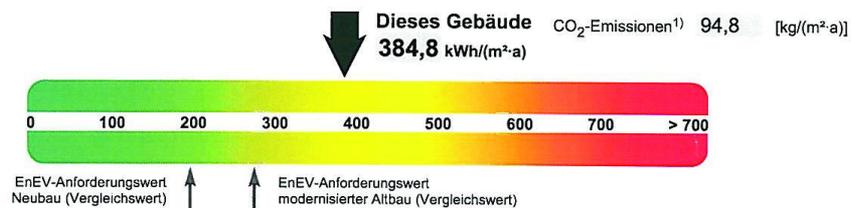
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



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

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	384,8 kWh/(m ² ·a)	Gebäude Ist-Wert H _f '	1,40 W/(m ² ·K)
EnEV-Anforderungswert	274,8 kWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungs-Wert H _f '	0,96 W/(m ² ·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
<input type="checkbox"/> 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.