



## 90574 Roßtal

# Ladenräume mit Lagerfläche in zentraler Lage



**1.500 €**

Kaltmiete

**200 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**200 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Rainer Rohleder

Tel.: 0911 / 255 228-20

[rainer.rohleder@remax.de](mailto:rainer.rohleder@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	200 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	100 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

### Allgemeine Infos

gewerbliche Nutzung möglich	✓
-----------------------------	---

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.500 €
Kaltmiete	1.500 €
Warmmiete	1.850 €
Nebenkosten	350 €
Aussen-Courtage	2,38 Kaltmieten
Kaution	4.500 €

### Zustand

Baujahr	1983
Zustand	teil- /



## Ausstattung

---

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Die Immobilie verfügt über eine Verkaufstheke, Haken für Wurst, Metzgereiausstattung, eine Kasse und Metallschränke. Diese Ausstattung bietet vielfältige Möglichkeiten für den Betrieb eines Geschäfts oder einer Metzgerei. Kann aber auch nach Absprache alles entfernt werden und somit auch für Büro und wegen der großen Ladenfläche auch für einen Handwerksbetrieb geeignet.

Kaltmiete	1.500,00 €
plus	350,00 € NK Vorauszahlung
ges.	1.850,00 € Miete mit NK Vorausz.
plus	351,50 € MwSt. (19%)
gesamt	2.201,50 €

2 Stellplätze sind neben dem Haus vorhanden und können dazu gemietet werden für je 40,- € mtl. zzgl. MwSt.



## Beschreibung

In Roßtal steht ein Einzelhandelsladen zur Vermietung, der sich ideal für unterschiedliche Geschäftsideen eignet. Die Immobilie bietet eine attraktive Lage in der Stadt und verfügt über 2 Kühlräume, sowie 2 weitere große Räume, die bisher als Schlachthaus genutzt wurden und nun auch als Lager genutzt werden können. Ebenso gibt es einen Sozialraum mit Küche. Ein separater Eingang ermöglicht eine bequeme Warenanlieferung, die direkt hinter dem Haus angefahren werden kann. Die großzügige Ladenfläche mit großer Schaufensterfront ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für eine ansprechende Präsentation von Waren und Produkten. Interessenten haben die Möglichkeit, diese Immobilie als Standort für ihr Unternehmen zu nutzen und von der guten Lage in Roßtal zu profitieren.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.06.2025.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1983  
Endenergieverbrauch beträgt 96,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Schulstraße in Roßtal. Es handelt sich um einen Einzelhandelsladen in zentraler Lage. Die Immobilie ist gut erreichbar und bietet eine gute Sichtbarkeit für potenzielle Kunden. Die Umgebung ist geprägt von Geschäften, Restaurants und anderen Einrichtungen, was für eine hohe Frequenz an Laufkundschaft sorgt. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Lage für einen Einzelhandelsladen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Maklerprovision: 2,38 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt., zahlbar vom Mieter und fällig bei Mietvertragsunterzeichnung. Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.  
Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.



\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)













RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion