

## Individuell gestaltbare Gewerbefläche in zentraler Lage von Losheim am See

### Preise & Kosten

Mietercourtage	2 Monatsmieten zzgl. 19% MwSt
Kaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.450 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kautions	2.400 €
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung (brutto)	1.450 €



### Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige Gewerbeeinheit im 2. Obergeschoss eines Geschäftshauses mit ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Fläche überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit großem Hauptraum, separatem Empfang, drei weiteren Behandlungs- oder Büroräumen sowie Küche und zwei WCs. Ein Balkon ergänzt die Einheit. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen wie Physiotherapie, Hausarztpraxis, Kosmetikstudio, Massage oder Büroflächen.

Aktuell befindet sich die Einheit in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Eigentümerin ist jedoch bereit, Renovierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter durchzuführen und individuelle Wünsche auch hinsichtlich Umänderungen oder Anpassungen der Räumlichkeiten nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	130 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Baujahr	1998
Zustand des Objektes	Nach Vereinbarung
Verfügbar ab	nach Absprache



## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in Losheim am See, in zentrumsnaher und zentraler Lage direkt an der Hauptstraße. Durch die gut frequentierte Straße ist eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine gute Erreichbarkeit für Kunden und Patienten gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Parkplätze sind im Umfeld vorhanden..

## Ausstattung

Aufzug

Personenaufzug



## Ausstattung

2. Obergeschoss  
Doppelt verglaste Aluminium- und Kunststofffenster  
1 Stellplatz inklusive  
Weitere Parkmöglichkeiten vor dem Objekt  
ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
Großer Hauptraum  
3 weitere Behandlungs- / Büroräume  
Separater Empfangsbereich  
Aufzug im Gebäude  
2 WC-Anlagen  
Küche  
Balkon  
Mietkonditionen  
Monatsmiete: 1.200 €  
Nebenkosten: 250 € monatlich (inkl. Wasser, Müll, Abwasser, Heizung)  
Strom: separate Anmeldung beim Versorger  
Kautions: 2 Monatsmieten.



## 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..



Zimmer



Küche



Flur



Küche



Balkon Aussicht



Zimmer



Gäste-WC



Zimmer



Eingang



Fahrstuhl



Treppenhaus



Aussicht Parkplatz



Gewerbeeinheit im 2.OG

## Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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