

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

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.500 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution	2.400 €
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung (brutto)	1.500 €



### Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine Gewerbeeinheit mit ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 2. Obergeschoss eines Geschäftshauses. Die Fläche verfügt über einen Empfangsbereich mit Wartezone, einen großzügigen Hauptraum, drei weitere separat nutzbare Räume, eine Küche bzw. einen Personalraum, zwei WCs sowie einen Balkon.

Die Einheit ist barrierefrei zugänglich und bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Eine Sprechanlage mit Türöffner ist ebenfalls vorhanden. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und eignet sich unter anderem für Praxisräume, Therapieangebote, Kosmetik- und Wellnessdienstleistungen sowie Büro- und Beratungszwecke.

Durch die Kombination aus mehreren separaten Räumen, Empfangsbereich und guter Erreichbarkeit bietet die Gewerbefläche funktionale Voraussetzungen für verschiedene gewerbliche Nutzungen. Aktuell befindet sich die Einheit in einem guten, gepflegten Zustand. Sie wird derzeit noch als Praxis betrieben und steht ab dem 01.

## Angaben zur Immobilie

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



2026 zur Verfügung. 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.

## Ausstattung

Aufzug

Personenaufzug



## Lage

Die Gewerbeinheit 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

2. Obergeschoss

Doppelt verglaste Aluminium- und Kunststofffenster

Weitere Parkmöglichkeiten vor dem Objekt

ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche

3 weitere Behandlungs- / Büroräume

Barrierefreier Zugang mit Personenaufzug

1 Stellplatz inklusive

2 WC-Anlagen / Küche / Balkon

Mietkonditionen

Monatsmiete: 1.200 €

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

Strom: separate Anmeldung beim Versorger

Kaution: 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?

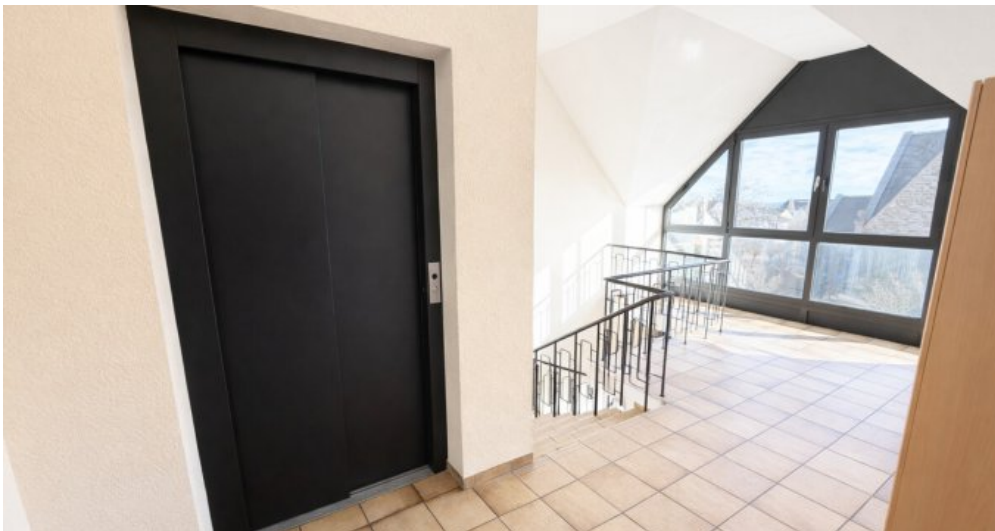
Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..



Flurgang



Aussicht Parkplatz



Fahrstuhl



Wartezimmer



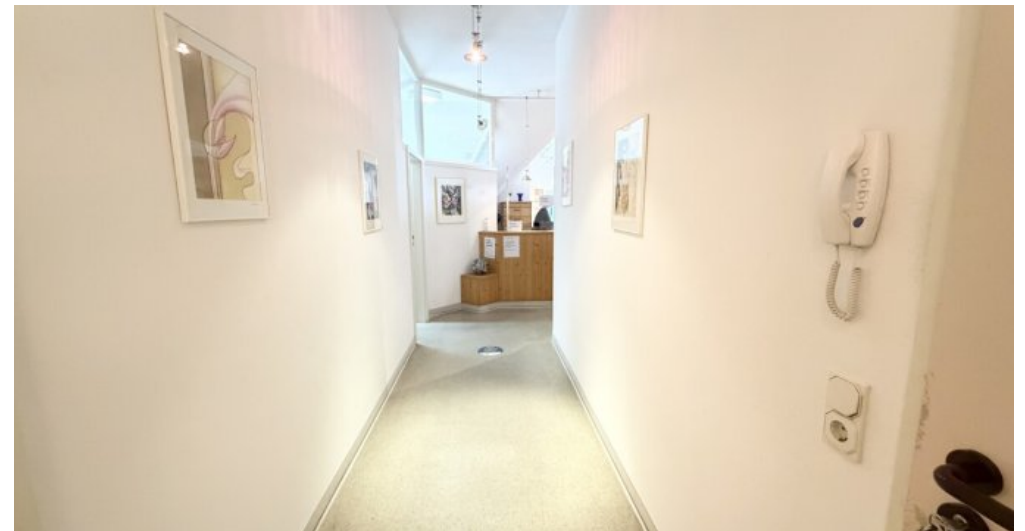
Behandlungszimmer



Flurgang



IMG\_9273 2



IMG\_9257 2



Personalraum



Personalraum



Personal Wc



Treppenhaus



Personalraum



Flurgang



Flurgang



Behandlungszimmer

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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