64395 Brensbach, Mieteinheit **Heidelberger Str. 4, Verkaufsraum Straßenseite EG**

Ansprechpartner: Günter Keil, Buchenweg 15, D 64395 Brensbach**, T. 06161/322, keil.archit.ing@t-online.de**

2. Makroinfrastruktur

ÖPNV	**Anschluß vorhanden**
Nächste Autobahn:	27 km: **A 5, A 67**
Nächste Bundesstraße:	0,6 km: **B 38**
Entfernung zum Flughafen:	49 km: **Frankfurt**

3. Mikroinfrastruktur

Die Gewerberäume liegen im Schnittpunkt zwischen altem und neuem Ortskern, in einer Achse Gemeindezentrum mit Verwaltung -Banken- Seniorenheim, sowie Bäckereien und Metzgerei.
Die Gesamtgemeinde Brensbach zählt 5160 Einwohner, davon 2189 in der Kerngemeinde.
Der Drogeriemarkt, mit Regalen aufgestellt und kpl. Beleuchtung ausgestattet, liegt in Ortsmitte der Kerngemeinde, direkt neben einem Seniorenheim und bildet die einzige Einkaufsmöglichkeit dieser Waren für die überwiegenden Ortsteile, ohne die stark befahrene B 38 überqueren zu müssen.

4. Grundstück:

Auf dem Grundstück befinden sich im denkmalgeschützten Vorderhaus ein Restaurant und im Mittelbau ein Friseursalon und weitere geeignete Gewerberäume.

5. Gebäude:

Die Gebäude sind zweigeschossig

6. Zugang, Zufahrt:

Die Mieträume sind doppelseitig andienbar: Der Hauptzugang erfolgt von der Heidelberger Straße; die Anlieferung erfolgt hier 2012 durch 18 To LKW (mit insgesamt 2 Achsen) auf dem Bürgersteig.
Durch die gepflasterte Torhalle erreicht man auch den Lieferanteneingang.
Eine bequeme Anfahrt für motorisierte Besucher, sowie Fußgänger bieten Zufahrt und Zugang über den Prof. Anthes Platz zu den hauseigenen Stellplätzen mit Durchgang durch die verschließbare Passage wiederum zum gepflasterten Innenhof

7. Etage:

Die vollständig geflieste Einheit im Erdgeschoß erreichen Sie sowohl über zwei Ausgleichsstufen als auch **ebenerdig** durch anheimelnde rustikalen Eichenholztüren .
Die **165 qm** Einheit besteht aus dem:

Verkaufsraum	135,50 qm,
Mehrzweckraum	27 „
WC Vorraum.	1,23 qm.
WC	1,34 „

8. Ausstattung:

Alle Böden Kunststeinplatten poliert 30 x 30 cm, beige,
Vorraum und Wc-Anlage mit Wandfliesen türhoch
Verkaufsraum hat straßenseitig Kunststoffisolierglasfenster .Wände und Decken mit Dispersionsfarbe gestrichen: Wände RAL 1015, Decke n RAL 1013. Die Eingangsfront besteht aus einer isolierverglasten Eiche-Fachwerkwand, weitere Holzisolierglasfenster sind vergittert. Der Mehrzweckraum hat eine höhere Fensterbrüstung und eine Holzisolierglasfenstersprossentür mit gutem Blick in den gepflasterten Hof.

10. Nebenflächen: Eigene Stellplätze:

Auf dem Grundstück sind insgesamt **11 Parkplätze mit** Zufahrts- und Zugangsbeleuchtung. Auf dem benachbarten Prof. Anthes Platz 3 Stellplätze und weitere 3 am Alten Bahnhof vorhanden. Die lichte Höhe der Torhalle beträgt 3,35 m (Einrichtungswagen!).

11. Haustechnik

Die Räume werden durch eine erdgasbefeuerte **Warmwasserheizung** von der Therme im Erdgeschoß erwärmt.
Die **Warmwasserversorgung** für Sanitärvorraum erfolgt per Elektrokleinspeicher.
Die Leuchtkörper für Vorraum und Wc-Anlage sind bauseits vorhanden
Durchgeführte Wartungsarbeiten: E-Check: 13.4. 2012
Thermenwartung 3.6. 2013

Der Verkaufsraum verfügt über einen Wendeventilator mit Vorrangschaltung gegenüber Heizung.
Ebenso besteht **Telefonanschluß.**

Objektkonditionen

Die Mieteinheit als Drogeriemarkt wurde in dieser Form erstmals am 16. Juli 1993 eröffnet, wurde seither unterhalten und war bis Ende Juni 2012 in Betrieb.

Kaltmiete Netto 900,-- € **VB**

Zzgl. Ges. Mwst.:

Summe:

Heizung und sonstige Betriebs-
kostenvorauszahlung mtl. ca : 200,-- €

3 Monatsmieten Kaution

Erstellt: 2014-08-03