



## 91126 Schwabach

# Werbewirksame Einzelhandelsfläche am Rande der Schwabacher Innenstadt



**3.000 €**

Kaltmiete

**270 m²**

Gesamtfläche

**270 m²**

Gesamtfläche



## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Armin Ofen

Tel.: 004991227902137

[armin.ofen@remax.de](mailto:armin.ofen@remax.de)

## Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	270 m²
Ladenfläche	210 m²
Lagerfläche	80 m²
Verkaufsfläche	210 m²

## Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	2.521 €
Kaltmiete	3.000 €
Warmmiete	3.150 €
Nebenkosten	250 €
Aussen-Courtage	2,38
Kaution	6.000 €



## Ausstattung

### Bodenbelag

Fliesen



### Fahrstuhl

Lasten-Fahrstuhl



## Beschreibung zur Ausstattung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie bietet Ihnen ca. 210m<sup>2</sup> flexibel gestaltbare Verkaufsfläche im Erdgeschoss einer der wichtigsten Hauptzufahrtsstraßen Schwabachs. Die großzügige, helle Freifläche eignet sich ideal für verschiedenste Einzelhandels- oder Dienstleistungskonzepte und lässt sich optimal an Ihre individuellen Geschäftsanforderungen anpassen. Aktuell handelt es sich um eine offen nutzbare Fläche. Der Vermieter zeigt sich jedoch flexibel und erstellt auf Wunsch die benötigten Räume wie Büro, WC, Aufenthaltsbereich oder weitere funktionale Einheiten. So gestalten Sie Ihr Ladenlokal exakt nach Ihren Vorstellungen. Ein Vorteil ist der vorhandene Lastenaufzug, der den Transport von Waren und Paletten deutlich erleichtert und eine reibungslose Logistik ermöglicht. Im Untergeschoss stehen zusätzlich ca. 60 m<sup>2</sup> Lagerfläche zur Verfügung, ideal für Vorräte, Materialien und saisonale Ware. Mit dieser Immobilie erhalten Sie die perfekte Basis für ein modernes, effizientes und langfristig erfolgreiches Geschäftsumfeld, flexible Raumplanung, praktische Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten an einem attraktiven Standort.



## Beschreibung

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

### Energieausweis - Denkmalschutz

Diese gut gelegene Immobilie, bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit für Gewerbetreibende, Ihr Ladengeschäft, Ihre Arztpraxis, Ihr Büro oder ähnliche Geschäftsideen zu verwirklichen. Die stark frequentierte sowie zentrale Lage bietet öffentliche Parkplätze, Laufkundschaft sowie eine optimale Sichtbarkeit.

Die ca. 210m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoss, sowie die ca. 60m<sup>2</sup> Lagerfläche im Untergeschoss, lassen sich flexibel nach den Bedürfnissen eines kleinen Einzelhandelsgeschäfts oder weiterer Geschäftsmodelle gestalten. Große Fensterfronten sorgen für eine ansprechende Warenpräsentation und eine gute Belichtung. Die Raumaufteilung ist individuell anpassbar. Im Kellerbereich befindet sich ein großzügiges Lager, das zusätzlichen Stauraum und eine optimale Organisation ermöglicht. Eine Anlieferungszone im Innenhof der Gebäudegruppe sorgt für einen unkomplizierten Warentransport. Eine Hebebühne und ein Aufzug für Paletten erleichtern die Logistik.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Geschäfte, Schulen und Dienstleistungen, die für eine hohe Laufkundschaft sorgen. Zudem ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und das Straßennetz hervorragend, was sowohl für Kunden als auch für die Anlieferung von Waren von Vorteil ist. Profitieren Sie von der attraktiven Lage und der gestiegenen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in dieser wachsenden Region. Diese Immobilie bietet die ideale Grundlage, um Ihr Geschäft erfolgreich zu erweitern oder neu zu etablieren.

## Lage

Entdecken Sie eine attraktive Möglichkeit zur Expansion oder Neuorientierung in Schwabach, einer aufstrebenden Stadt mit lebendigem Charme und wachsendem Potenzial. Die angebotene Immobilie befindet sich in einem zentralen und gut angebundenen Stadtteil, ideal für Einzelhändler, die eine strategische Ergänzung ihres Portfolios anstreben.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die für eine hohe Kundenfrequenz sorgen. Die Lage profitiert zudem von einer guten Verkehrsanbindung – sowohl für Fußgänger als auch für den motorisierten Individualverkehr. Parkmöglichkeiten in der Umgebung erhöhen die Attraktivität für Kunden.

Durch die Nähe zu etablierten Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie einer heterogenen Zielgruppe bietet diese Immobilie großes Potenzial für zahlreiche Geschäftskonzepte. Ob Sie eine zweite Filiale eröffnen möchten, um Ihre Markenpräsenz auszubauen, oder nach größeren Räumlichkeiten für eine Vergrößerung suchen – diese Adresse vereint Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und eine vielseitige Kundenstruktur.

Profitieren Sie von einer optimalen Basis, um Ihre Vision umzusetzen und neue Kundenkreise zu erschließen. Schwabach ist nicht nur eine Stadt mit Tradition, sondern auch ein Standort, der sich durch Dynamik und Zukunftsperspektiven auszeichnet. Dieses Objekt bietet Ihnen die Chance, Teil dieser Entwicklung zu werden.

Erfahren Sie mehr über die Möglichkeiten, die Ihnen diese Lage bietet – perfekt geeignet für Einzelhändler, die Wachstumspotenzial erkennen und nutzen möchten.

## Sonstige Angaben



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 Maklerprovision von 2,38 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt. ist vom Mieter zu zahlen und fällig bei Mietvertragsunterzeichnung. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Ansbach, Fürth und Schwabach 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)

\*\*\*\*\*



REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







# Capital

---




---

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für

## RE/MAX Immobilien

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

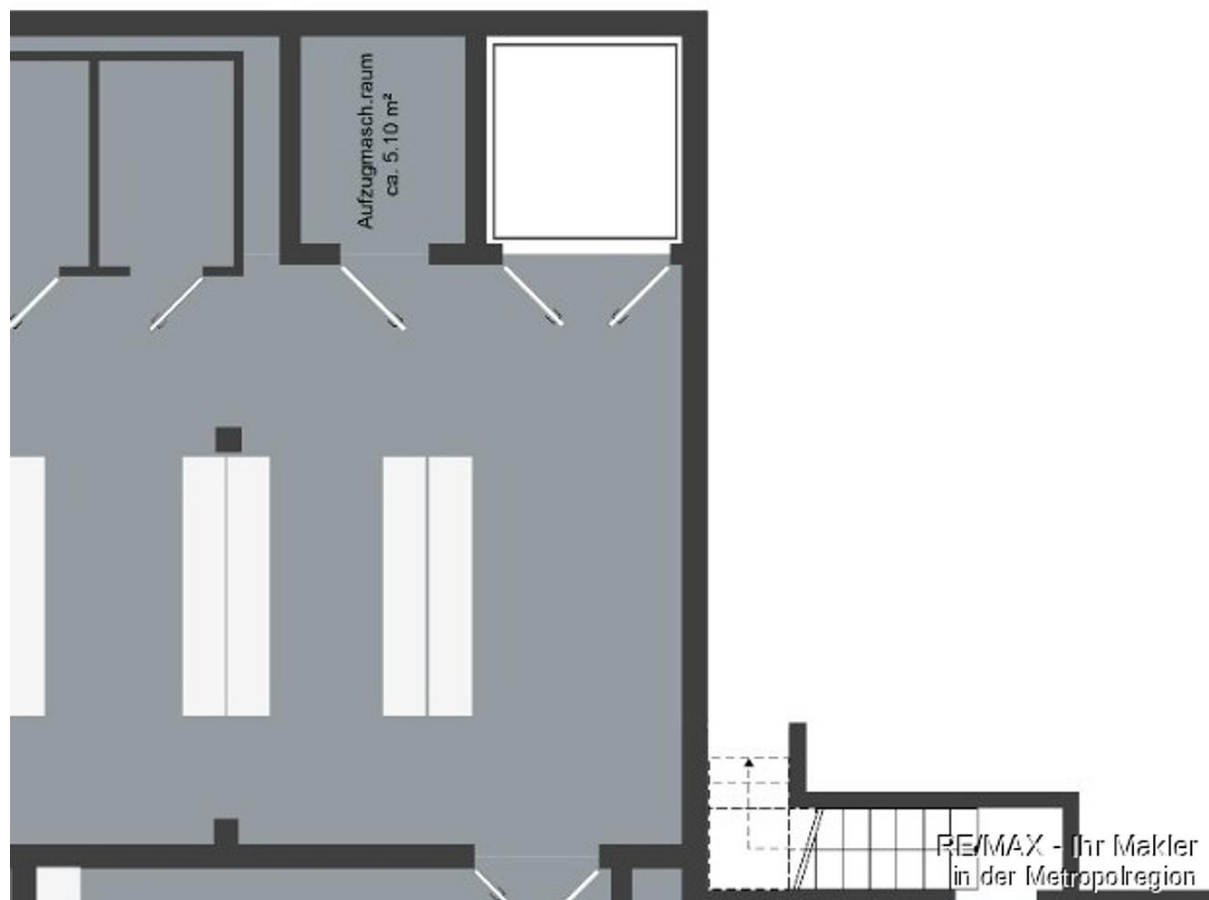


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





## **RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1**

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

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

**Tel. 09122 / 80 93 777**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach  
[www.remax-schwabach.de](http://www.remax-schwabach.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion