



91413 Neustadt a d Aisch

Perfekt geschnittene Gewerbefläche in Neustadt a. d. Aisch – ideale Voraussetzungen für Ihr Business



900 €

Kaltmiete

80 m²

Gesamtfläche

80 m²

Gesamtfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Ramona Nitschke

Tel.: 091618839680

nitschke@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	80 m ²
Lagerfläche	10 m ²
Verkaufsfläche	40 m ²
Zimmer	5
Fensterfront (qm)	5 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.020 €
Nebenkosten	120 €
Heizkosten enthalten	✓
Kaution	1.800 €



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC



möbliert

moebliert.moeb

zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

Der Verkaufsraum ist mit einer großflächigen Schaufensterfront ausgestattet, die für eine gute Belichtung sowie Präsentationsmöglichkeiten sorgt.

Die Einheit umfasst mehrere separate Räume, darunter ein Büro, eine Werkstatt sowie einen Schleifraum mit integrierter Lagerfunktion. Zusätzlich steht ein schallisolierter Nebenraum zur Verfügung, der sich für diskrete Beratungen oder spezielle Anwendungen eignet. Ein weiterer Nebenraum sowie ein separates WC sind ebenfalls vorhanden. In den Nebenräumen sind teilweise Einbauten und Möblierungen vorhanden, insbesondere Stauraumlösungen.

Die Flächen sind funktional aufgeteilt und ermöglichen eine klare Trennung zwischen Kundenbereich und internen Arbeitsbereichen. Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Raum in unmittelbarer Nähe zum Objekt.



Beschreibung

Diese attraktive Gewerbeeinheit in gut sichtbarer Lage von Neustadt an der Aisch bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsstandort, insbesondere im Bereich Augenoptik, Hörakustik oder vergleichbare gesundheitsnahe Dienstleistungen. Die Fläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung sowie die etablierte Nutzung als Optikfachgeschäft.

Auf rund 80 m² Gesamtfläche erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Verkaufsraum mit breiter Schaufensterfront, der optimale Präsentationsmöglichkeiten bietet und eine hohe Wahrnehmung bei Laufkundschaft gewährleistet. Die klare Struktur der Fläche ermöglicht eine angenehme Kundenführung sowie effiziente Arbeitsabläufe.

Ergänzt wird die Einheit durch mehrere funktionale Nebenräume, darunter ein separates Büro, eine Werkstatt, ein Schleifraum mit Lagerfunktion sowie ein schallisolierter Nebenraum, der sich ideal für diskrete Beratungsgespräche oder Hörtests eignet. Diese Aufteilung ist besonders auf die Anforderungen eines Optik- oder Akustikbetriebs zugeschnitten, lässt sich jedoch auch flexibel an andere Nutzungskonzepte anpassen.

Die Ladeneinrichtung ist nicht übernehmbar, allerdings können Büro- und Werkstattausrüstung übernommen werden.

Der Standort überzeugt durch ein stabiles Einzugsgebiet mit rund 30.000 Haushalten sowie durch seine Nähe zu medizinischen Einrichtungen wie HNO- und Augenarztpraxen. Mehrere Pflegeeinrichtungen und Seniorenresidenzen im direkten Umfeld schaffen zusätzlich eine konstante Nachfrage und bieten besonders für gesundheitsnahe Dienstleistungen hervorragende Voraussetzungen.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt in der Straße vor dem Objekt sowie in fußläufiger Umgebung, sodass eine komfortable Erreichbarkeit für Ihre Kunden jederzeit gewährleistet ist.

Die Kombination aus Sichtbarkeit, funktionaler Raumaufteilung und zielgruppenstarker Lage macht diese Gewerbefläche zu einer attraktiven Gelegenheit für Gewerbetreibende, die einen etablierten Standort mit optimalen Rahmenbedingungen suchen.

Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in gut sichtbarer und zentraler Lage von Neustadt an der Aisch. Durch die Position im gewachsenen Stadtgebiet profitiert der Standort von einer stabilen Infrastruktur, guter Erreichbarkeit sowie einer kontinuierlichen Kundenfrequenz. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung, wodurch sich ideale Voraussetzungen für gesundheitsnahe Nutzungen ergeben.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz sowie die Nähe zu wichtigen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs.

Zentrum / Innenstadt:

Zentrale Lage innerhalb von Neustadt a. d. Aisch
Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar
Gewachsenes Umfeld mit bestehender Kundenfrequenz

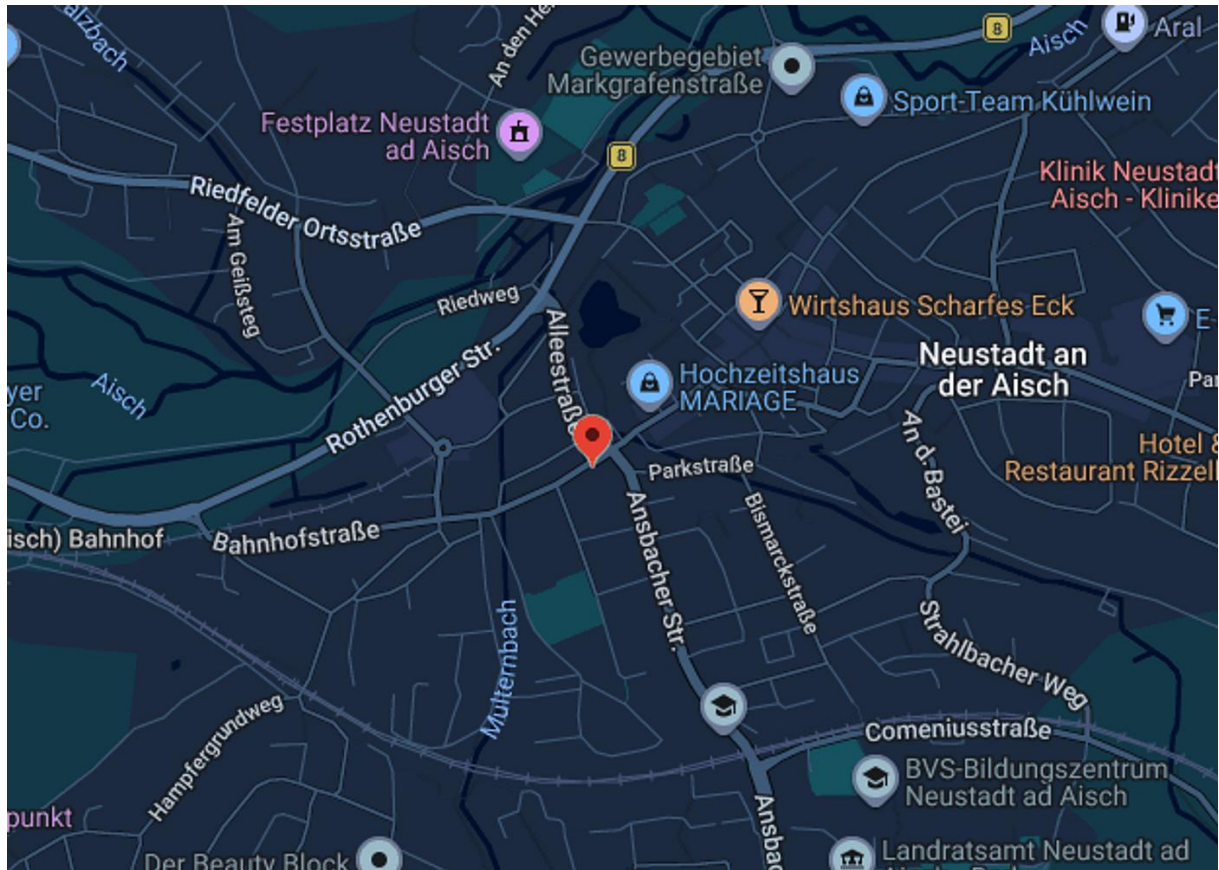
Medizinische Versorgung (starker Standortfaktor!)
Gemeinschaftspraxis für HNO direkt im Ort
Weitere HNO-Ärzte im Umkreis von ca. 10–25 km



Augenarztpraxen im Ort
Ideale Voraussetzungen für Optik, Akustik oder Gesundheitsdienstleistungen

Senioren & Pflege (sehr relevant für Zielgruppe)
Zwei Pflegeheime im Ort
eines davon fußläufig (ca. 300 m) erreichbar
Seniorenresidenz im Ort
Weitere Pflegeeinrichtungen im Umkreis (ca. 5 km)
sorgt für eine konstante und planbare Nachfrage





 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



