



90574 Roßtal

Einzelhandel, Dienstleistung, Studio, Büro oder Praxis**
(je nach Genehmigung)



950 €

Kaltmiete

200 m²

Gesamtfläche

200 m²

Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Rainer Rohlederer

Tel.: 004991125522820

rainer.rohlederer@remax.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	200 m ²
Ladenfläche	100 m ²

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	950 €
Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.300 €
Nebenkosten	350 €
Aussen-Courtage	2,38 Kaltmieten
Kaution	2.850 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1989
----------------	------

Allgemeine Infos

gewerbliche Nutzung möglich	✓
-----------------------------	---

Zustand

Baujahr	1989
Zustand	teil- /



Ausstattung

Bodenbelag

Fliesen ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1989
- Energieeffizienzklasse D
- Gewerbeeinheit als Einzelhandelsladen mit separaten Funktionsbereichen

Verkaufsfläche

- Verkaufsraum mit großflächiger Schaufensterfront und Eingang zur Straßenseite
- Bodenbelag: keramische Fliesen
- Wandflächen: großformatige Fliesen
- Deckenbereich in Holzoptik mit integrierter Beleuchtung
- Beleuchtung: Decken-Einbauleuchten sowie zusätzliche Strahler/Schienenbeleuchtung

Lager & Nebenflächen

- Lagerflächen vorhanden (z. B. linker und rechter Lagerbereich)
- Bodenbelag Lager: strapazierfähiger Industrie-/Betonboden
- Wandflächen Lager: gefliest (pflegeleicht)
- Beleuchtung Lager: lineare Lichtleisten

Ehemalige Kühlräume (ohne Kühlmöglichkeit)

- Separate Räume, ehemals als Kühlräume genutzt
- Isolierte Türen vorhanden
- Geflieste Wandflächen und robuster Boden
- Hinweis: Eine Kühlung ist nicht mehr möglich (Kühltechnik außer Betrieb/nicht vorhanden)

Küche / Personalbereich

- Separate Küche/Personal-Küche
- Bodenbelag: pflegeleichter Vinyl-/Designboden in Holzoptik
- Wandflächen: Fliesen
- Ausstattung: Edelstahl-Arbeitstische und Spülbereich
- Mehrere Steckdosen sowie Wasseranschluss im Arbeitsbereich

Sozialraum

- Separater Sozialraum
- Fenster und Heizkörper vorhanden
- Deckenverkleidung in Holzoptik
- Beleuchtung über Deckenleuchte

Allgemein

- Innenliegende Türen in heller Ausführung
- Insgesamt funktionale, pflegeleichte Oberflächen durch umfangreiche Fliesenbereiche – ideal für Handel mit erhöhten Hygieneanforderungen (ohne Kühlbetrieb)



Beschreibung

Zur Vermietung steht eine Gewerbeeinheit aus dem Baujahr 1989, die sich als Einzelhandelsladen mit klarer Aufteilung in Verkaufs- und Funktionsbereiche eignet. Der Zugang führt direkt in den großzügigen Ladenraum, der durch seine offene Fläche flexibel für Warenpräsentation, Thekenlösung oder Regalsysteme genutzt werden kann. Der Verkaufsbereich ist mit einem robusten Fliesenboden sowie einer ansprechenden Holzdecke ausgestattet und bietet damit eine angenehme Atmosphäre bei zugleich pflegeleichter Nutzung. Große Schaufensterflächen sorgen für gute Sichtbarkeit und Tageslicht im Laden.

Im hinteren Bereich schließen sich die für den Betrieb wichtigen Nebenflächen an. Lagerflächen bieten eine strukturierte Warenlogistik und ausreichend Stauraum für Vorräte, Verpackungsmaterial oder Technik. Besonders praktisch: Über einen separaten Hintereingang mit Ladezone lässt sich die Warenanlieferung bequem organisieren – ideal für einen reibungslosen Betriebsablauf.

Für Mitarbeitende steht ein Sozialraum zur Verfügung. Eine separate Küche mit Arbeitsflächen und Spülbereich unterstützt den täglichen Ablauf und eignet sich auch als Vorbereitung- oder Pausenbereich. Die Oberflächen in den Funktionsräumen sind überwiegend pflegeleicht ausgeführt, was insbesondere bei regelmäßiger Nutzung im Gewerbebetrieb von Vorteil ist.

Ein Starkstromanschluss ist vorhanden – ideal für den Betrieb leistungsstarker Geräte oder technischer Ausstattung. Beheizt wird die Einheit über eine Gasheizung. Die Energieeffizienzklasse ist D. Insgesamt bietet die Einheit eine praxisorientierte Kombination aus Verkaufsfläche, Lager und Personalbereichen und damit eine solide Grundlage für unterschiedliche Einzelhandels- oder Dienstleistungsnahe Nutzungskonzepte.

Lage

Die Lage im Ortskern von Roßtal bietet für einen Einzelhandelsladen beste Voraussetzungen: ein lebendiges Umfeld mit kurzen Wegen und einer Nachbarschaft, die täglich Frequenz bringt. In direkter Umgebung finden sich eine Bäckerei, eine Bücherei, eine Apotheke sowie Lotto – ideale Anlaufpunkte, die für regelmäßige Laufkundschaft sorgen und den Standort als Nahversorgungs-Hotspot stärken.

Auch kulinarisch ist das Umfeld attraktiv: Verschiedene Restaurants in der Nähe beleben die Umgebung zusätzlich – perfekt für eine gute Besucherfrequenz über den Tag hinweg und für Mitarbeitende, die kurze Wege in der Mittagspause schätzen.

Ein besonderes Plus des Objekts ist die große Schaufensterfront: Sie bietet hervorragende Sichtbarkeit, viel Präsentationsfläche und beste Möglichkeiten für aufmerksamkeitsstarke Wareninszenierung und Werbung direkt am Standort.

Für einen reibungslosen Betrieb ist ebenfalls gesorgt: Eine praktische Ladezone hinter dem Haus erleichtert Anlieferung und Warenlogistik. Öffentliche Parkplätze in der Umgebung bieten Kundinnen und Kunden zudem komfortable Parkmöglichkeiten – ein klarer Vorteil für den täglichen Einkauf.

Ein weiterer Standortvorteil ist die hervorragende ÖPNV-Anbindung: Die S-Bahn-Haltestelle ist in wenigen Schritten erreichbar. So ist das Ladenlokal bequem und schnell angebunden – sowohl für Kundschaft als auch für Mitarbeitende.

Insgesamt überzeugt die Lage durch starke Nahversorgung, ein gewachsenes Umfeld und optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Einzelhandelsstandort.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Maklerprovision: 2,38 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt., zahlbar vom Mieter und fällig bei Mietvertragsunterzeichnung. 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 Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

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



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



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 Nummer 1

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

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !

Tel. 0911 / 255 228-0



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Hauptstr. 11 • 90547 Stein
www.remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion