



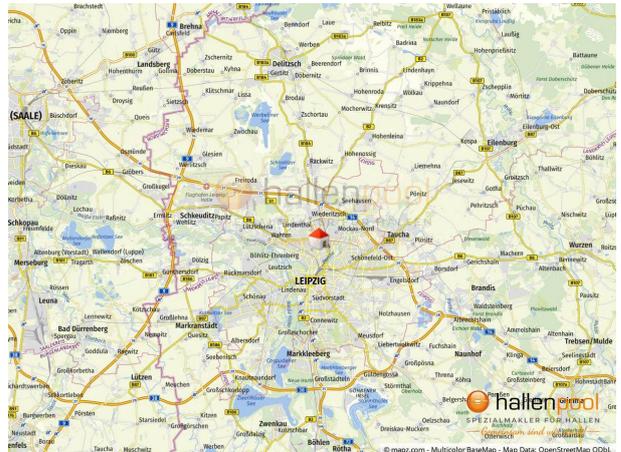
**Immobilien-Exposé**

**Premium-Einzelhandelsimmobilie mit  
langfristiger Vermietung und  
Wertsicherung \*PROVISIONSFREI\***

**Objekt-Nr.:**  
**ON516**

# Einzelhandel zum Kauf

in 04129 Leipzig



## Details

**Vermietet****Gewerbliche Nutzung möglich**

Gesamtfläche (ca.)

**383 m<sup>2</sup>**

Lagerfläche (ca.)

**34 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche (ca.)

**325 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**383 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**6**

Baujahr

**1995**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**6**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Teppich**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertige Einzelhandelsfläche mit einer Gesamtgröße von 383 m<sup>2</sup>, strategisch positioniert in einem lebhaften Stadtteil Leipzigs. Die Immobilie ist seit 2015 an einen großen Filialisten vermietet, was eine stabile und zuverlässige Einnahmequelle darstellt. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis 2025, mit der Option für den Mieter, diesen bis zu sechsmal um jeweils drei Jahre zu verlängern. Die Tatsache, dass der Mieter kürzlich umfangreiche Renovierungen auf eigene Kosten durchgeführt hat, deutet stark darauf hin, dass die Optionen zur Vertragsverlängerung genutzt werden, da dies eine umsatzstarke Filiale des Mieters ist.

Die Flächenverteilung:

Verkaufsfläche: ca. 325 m<sup>2</sup>

Lagerfläche: ca. 34 m<sup>2</sup>

Nebenfläche (Sozialräume, Büro, Toiletten): ca. 24 m<sup>2</sup>

Die jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 51.372 €, zuzüglich Nebenkosten. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die im Mietvertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel, die eine Anpassung der Miete an die Inflationsrate sicherstellt und somit langfristige Wertstabilität garantiert. Dem Objekt sind zudem sechs Stellplätze zur allgemeinen Nutzung zugeordnet, die im Kaufpreis enthalten sind.

## Ausstattung

Diese moderne Einzelhandelsfläche zeichnet sich durch ihre attraktive und funktionale Gestaltung aus. Die großzügige Verkaufsfläche bietet viel Flexibilität für unterschiedliche Einzelhandelskonzepte. Die Lager- und Nebenflächen sind effizient konzipiert, um den täglichen Betrieb optimal zu unterstützen.

Ausstattungsmerkmale:

- Geräumige und helle Verkaufsfläche
- Praktische Lagerfläche
- Funktionale Nebenräume für Personal
- Moderne, vom Mieter renovierte Ausstattung
- Sechs Stellplätze zur allgemeinen Nutzung

Diese Immobilie stellt eine exzellente Gelegenheit für Investoren dar, die eine sichere und inflationsgeschützte Kapitalanlage in einer dynamischen Umgebung suchen. Die Kombination aus einem langfristigen und stabilen Mietvertrag, einer Top-Lage und einer kürzlich renovierten Einrichtung macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Investition.

## Sonstiges

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

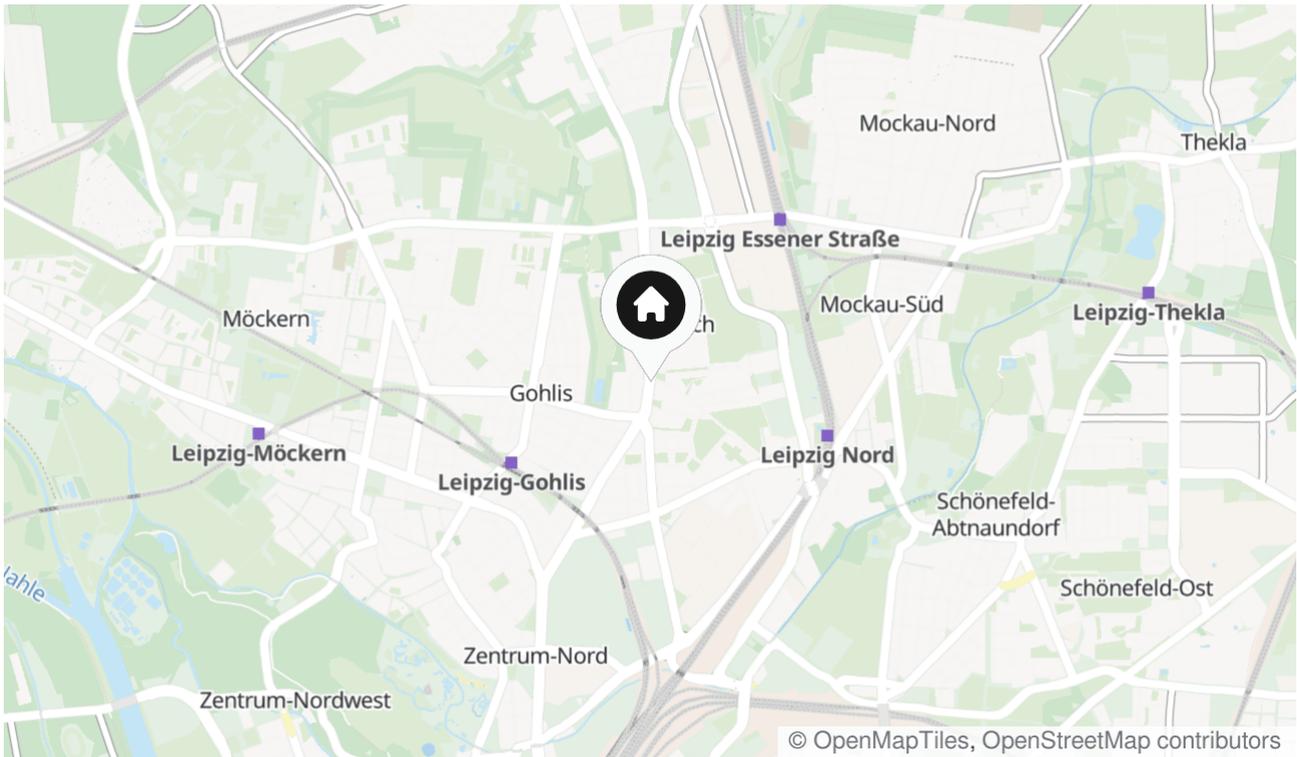
## Lage & Umgebung

04129 Leipzig

Diese zum Verkauf stehende Einzelhandelsfläche bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einem belebten und aufstrebenden Bereich Leipzigs. Die Fläche ist Teil eines Gebäudes, das sich durch eine harmonische Kombination aus Wohn- und Geschäftseinheiten auszeichnet, was eine konstante Besucherfrequenz und lebendige Atmosphäre garantiert. Dank der günstigen Lage in einem Viertel, das sowohl von Bewohnern als auch von Geschäftsleuten frequentiert wird, profitiert der Standort von einem diversen und stetigen Kundenstrom.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Verfügbarkeit von Parkmöglichkeiten machen die Fläche sowohl für Fußgänger als auch für Autofahrer leicht erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufs- und Gastronomieangebote sowie Zugänge zu kulturellen und historischen Highlights der Stadt.

Diese Einzelhandelsfläche ist somit ideal für Investoren, die auf der Suche nach einer Immobilie mit hohem Potenzial in einem dynamischen Stadtteil sind. Sie bietet sich als ausgezeichnete Gelegenheit für vielfältige Geschäftsvorhaben an, die von der lebhaften und urbanen Umgebung profitieren möchten. Ein attraktiver Standort für eine langfristige Wertanlage in einer der lebendigsten Städte Deutschlands.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch-Strom

**64 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergieverbrauch-Wärme

**126 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Wesentlicher Energieträger

**FERN**

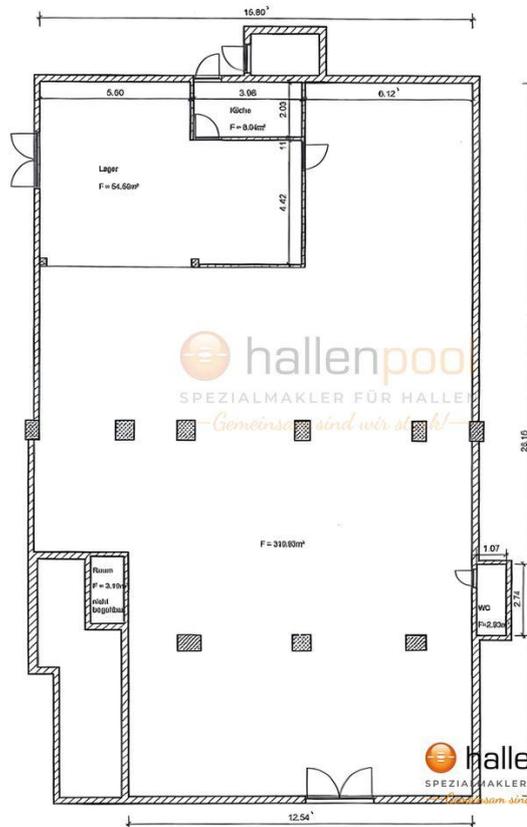
Baujahr (Energieausweis)

**2013**

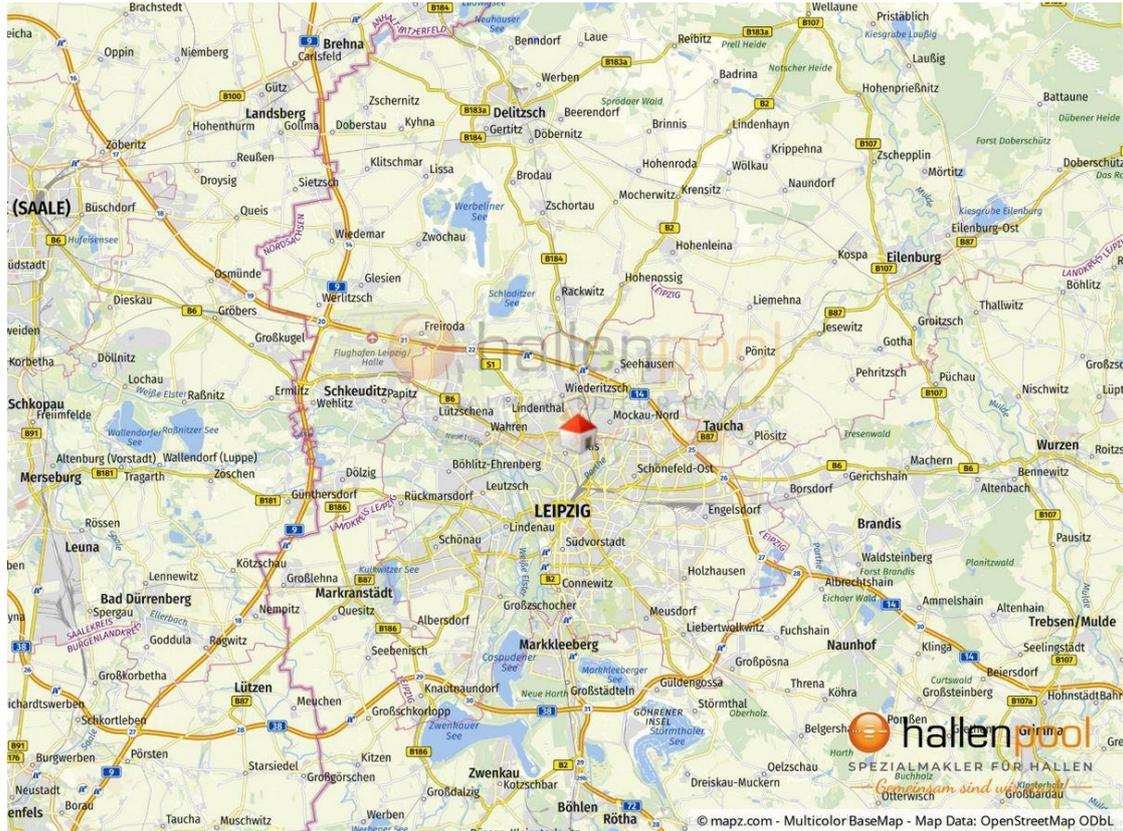
Gültig bis

**31.03.2031**





Grundriss



Lageplan

## Kontakt

Telefon: +49 174 609 5024

E-Mail: [nitschke@hallenpool.com](mailto:nitschke@hallenpool.com)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Oliver Nitschke

### Impressum

[www.hallenpool.com/impressum/](http://www.hallenpool.com/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hallenpool.com](http://www.hallenpool.com)

