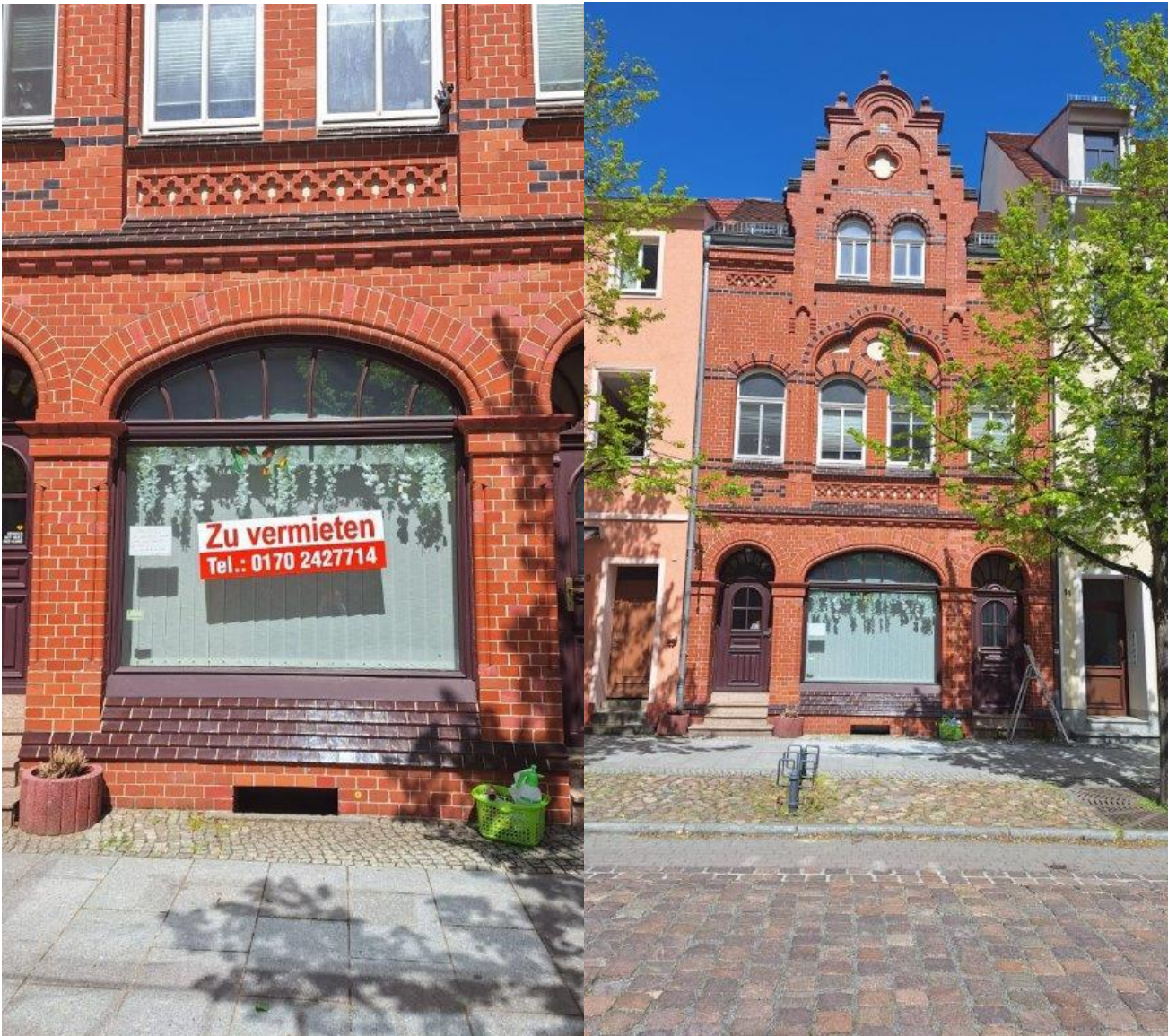


Exposé

Gewerberaum in der Kurstadt Bad Liebenwerda



Adresse

Markt 10
04924 Bad Liebenwerda

Gesamtmiete

850,00 €

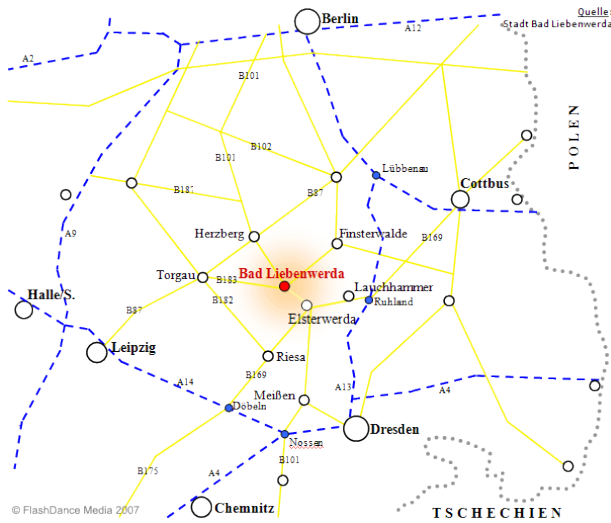
Burgplatz 1
04924 Bad Liebenwerda
Tel.: 035341 124 71
Fax: 035341 124 76
info@igb-badliebenwerda.de



Adresse

Markt 10
04924 Bad Liebenwerda

Standortinformationen



Zur Vermietung steht ein attraktiver Gewerberaum im Zentrum der Kurstadt Bad Liebenwerda. Durch das direkte Wohnumfeld mit hoher Einwohnerdichte und einer Vielzahl von Gewerbebetrieben bietet der Standort eine hervorragende Grundlage für eine konstante Stammkundschaft – beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Positionierung am Markt.

Der Mietpreis für das Objekt gestaltet sich wie folgt:

Größe	69 qm
Nettokaltmiete	600,00 €
Betriebskosten	100,00 €
Heizkosten	150,00 €
Gesamtmiete	850,00 €
Kaution	1.800,00 € (3 Nettokaltmieten)

Gerne präsentieren wir Ihnen das Objekt im Rahmen eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Nutzungskonzept



Die Gewerbeinheit ist derzeit wie folgt konzipiert:

Bäckereifiliale mit

- **Verkaufsraum**
- **Vorbereitungsraum**
- **Küche**
- **Umkleide und Lagerraum**

Derzeit ist das Ladengeschäft als Bäckereifiliale komplett ausgestattet und der Geschäftsbetrieb könnte sofort beginnen. Auf Wunsch kann die Ausstattung nach Absprache mit dem Eigentümer übernommen werden.

Sofern gewünscht, kann die Ausstattung auch entfernt werden, so dass eine anderweitige Nutzung ebenfalls problemlos möglich ist.

Die Anmietung des Objektes kann sofort erfolgen, spätestens jedoch nach Beräumung, sofern die Ladenausstattung nicht benötigt wird.

Mikrolage

Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage am Marktplatz von Bad Liebenwerda. Die Mikrolage ist als gut bis sehr gut einzuschätzen, da der Standort von einer hohen Sichtbarkeit, fußläufiger Erreichbarkeit sowie einer etablierten Nahversorgungs- und Dienstleistungsstruktur profitiert.

Der Marktplatz stellt das historische und wirtschaftliche Zentrum der Kurstadt dar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister, medizinische Einrichtungen sowie touristische Angebote. Die Lage profitiert zusätzlich vom Status Bad Liebenwerdas als Kur- und Gesundheitsstandort mit regelmäßigem Besucheraufkommen.

Für das Objekt Markt 10 spricht insbesondere:

- zentrale Lauflage mit hoher Passantenfrequenz,
- gute Sichtbarkeit durch direkte Marktplatzlage,
- kurze Wege zu öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgung,
- touristische Frequenz durch Kurbetrieb und Innenstadtbesucher,
- gute Erreichbarkeit mit Pkw sowie öffentliche Stellplätze im Umfeld.

Im direkten Umfeld befinden sich unter anderem Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich stärkt.

Die Kunden- und Besucherstruktur ist überwiegend lokal geprägt, ergänzt durch Kurgäste, Tagesbesucher und touristischen Verkehr. Aufgrund der demografischen Struktur der Region ist ein eher ruhiges, service- und gesundheitsorientiertes Umfeld typisch. Gleichzeitig sorgt die zentrale Innenstadtlage für eine stabile Grundfrequenz.



Gesamtbewertung der Mikrolage

Die Mikrolage des Objekts Markt 10 ist insgesamt als solide bis gut einzustufen. Besonders geeignet erscheint der Standort für:

- Einzelhandel,
- Gastronomie,
- Dienstleistungen,
- Praxis- oder Büroflächen,
- kleinteilige wohnwirtschaftliche Nutzung in den Obergeschossen.

Durch die zentrale Marktplatzlage besitzt das Objekt eine nachhaltige Standortqualität innerhalb Bad Liebenwerdas.

Makrolage

Das Objekt Markt 10 befindet sich in der Kurstadt Bad Liebenwerda im Landkreis Elbe-Elster im Süden des Bundeslandes Brandenburg. Die Stadt zählt zur wirtschaftlich und infrastrukturell bedeutenden Achse zwischen Leipzig, Dresden und Berlin und übernimmt innerhalb der Region wichtige Funktionen als Gesundheits-, Verwaltungs- und Versorgungsstandort.

Bad Liebenwerda verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraßen B101 und B183 bestehen Verbindungen in Richtung Herzberg, Elsterwerda, Torgau sowie zur Autobahn A13 Berlin–Dresden. Der Bahnhof Bad Liebenwerda bindet die Stadt an den regionalen Schienenverkehr an. Dadurch ist eine solide Erreichbarkeit für Pendler, Besucher und Dienstleistungsverkehr gegeben.

Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist überwiegend mittelständisch geprägt. Bedeutende Branchen sind:

- Gesundheits- und Kurwesen,
- Einzelhandel und Dienstleistungen,
- Handwerk,
- regionale Verwaltung,
- Tourismus.

Besonders prägend ist die Funktion als Kur- und Gesundheitsstandort. Einrichtungen wie das Reha-Zentrum Bad Liebenwerda stärken die regionale Bedeutung der Stadt und sorgen für zusätzliche Besucher- und Kaufkraftströme

Die Bevölkerungsentwicklung ist – wie in vielen ländlich geprägten Regionen Ostdeutschlands – langfristig leicht rückläufig und durch einen steigenden Altersdurchschnitt gekennzeichnet. Gleichzeitig weist Bad Liebenwerda aufgrund seiner Gesundheits- und Kurfunktion eine vergleichsweise stabile regionale Zentralität auf. Die Stadt übernimmt Versorgungsfunktionen für das umliegende ländliche Einzugsgebiet.



Der Immobilienmarkt ist durch moderate Kauf- und Mietpreisniveaus geprägt. Gegenüber Ballungsräumen bestehen weiterhin deutliche Preisvorteile, wodurch Investitionen im kleinstädtischen Segment vergleichsweise geringe Einstiegskosten aufweisen. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf:

- altersgerechtes Wohnen,
- kleinteilige Wohnformen,
- Gesundheits- und Dienstleistungsflächen,
- innerstädtische Mischobjekte.

Positiv zu bewerten sind:

- die Funktion als Kur- und Gesundheitsstandort,
- die stabile regionale Versorgungsfunktion,
- die touristische Bedeutung innerhalb der Elbe-Elster-Region,
- moderate Immobilienpreise mit Entwicklungspotenzial.

Gesamtbewertung der Makrolage

Die Makrolage des Objekts Markt 10 in Bad Liebenwerda ist insgesamt als stabil mit regional guter Versorgungsfunktion einzuschätzen. Der Gesundheits- und Kurcharakter der Stadt bildet einen wichtigen wirtschaftlichen Stabilitätsfaktor. Für wohnwirtschaftliche, dienstleistungsorientierte oder gesundheitsnahe Nutzungen bestehen solide Rahmenbedingungen mit langfristig moderatem Entwicklungspotenzial.

Fazit

Dieser Gewerberaum bietet eine wirtschaftlich attraktive Möglichkeit zur Übernahme eines etablierten Gewerbestandes mit vorhandener Grundausstattung.

Besonders geeignet ist dieses kleine Gewerbeobjekt für Existenzgründer, die in exponierter Lage ein Ladengeschäft eröffnen möchten. Klar bezifferte Fixkosten und eine überschaubare Größe erleichtern den Start in die Selbstständigkeit.

Die Kurstadt Bad Liebenwerda bietet einen gut funktionierenden Einzelhandel, der Laufkundschaft in den innerstädtischen Bereich zieht. Ebenso wird der innerstädtische Bereich auch von den zahlreichen Kurgästen geschätzt.

Alle positiven Voraussetzungen für die Eröffnung eines Gewerbetriebes, die die Vielfalt in der Kurstadt Bad Liebenwerda bereichert.



Das Objekt

Die Gewerberäume werden durch eine Gasheizung beheizt.

Endenergieverbrauch Wärme 111,8 kWh/(m²*a). Endenergieverbrauch Strom 251,6 kWh/m²*a).

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

