



## **Vermietungsexposé - provisionsfrei**

Ladenfläche 501.22 m<sup>2</sup> im Fachmarktzentrum

18147 Rostock, Albert-Schweizer-Str.48,49/Salvador-Allende Str.46

Objektdaten.....	S. 1
Eindrücke.....	S. 2
Grundriss.....	S. 3
Lageplan.....	S. 4
Luftbild.....	S. 5
Energieausweis.....	S. 6
Ansprechpartner.....	S. 7

## Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich und dienen der ersten Information. Das Exposé wurde von der GRR Real Estate Management GmbH Informationen mit der hierfür erforderlichen Sorgfalt erstellt. Änderungen bezüglich aller Angaben sowie eine Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend und bedarf der Zustimmung durch die Eigentümerin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben übernimmt die GRR Real Estate Management GmbH keine Haftung. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit der vorherigen, ausdrücklichen, schriftlichen Genehmigung der GRR Real Estate Management GmbH gestattet.

Stand des Exposés: 09/2021

## **Lage**

Das Objekt (Fachmarktzentrum) befindet sich in Toitenwinkel, einem Stadtteil Rostocks, nördlich des Zentrums. Da für das gesamte Grundstück kein Bebauungsplan existiert, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB; demnach ist es entscheidend, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll die nach der jeweils vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs ermöglicht werden. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist als „sehr gut“ zu bezeichnen; ein Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe.

## **Standortvorteil**

A19 und B1015 sind in ca. 2,0 bis 3,0 km zu erreichen. Der Standort weist eine überdurchschnittliche Frequenz auf. Des Weiteren sorgen der „REWE“- sowie der „Netto-Markt“ als Ankermieter und die arrondierenden Händler (u.a. KiK, TEDI) für einen attraktiven Kundenstrom. Mit 239 Stellplätzen zur gemeinsamen Nutzung sind ausreichend Parkplätze vorhanden

## **Kurzbeschreibung**

Die anzumietende Fläche befindet sich mit „Clever-Fitness“ im gleichen Gebäude, verfügt allerdings ebenfalls über einen separaten Zugang in das 1.OG. Die Einheit selbst lässt sich problemlos in Verkaufs- bzw. Bürofläche, Personalraum/Lager und WC teilen.  
Die jeweilige Nutzung ist mit der Behörde bzw. den anderen Mietern abzustimmen.

# Objektdaten



---

<b>Größe</b>	ca. 501.22 m <sup>2</sup>
<b>Mietbeginn</b>	Nach Vereinbarung
<b>Miete/Nebenkosten</b>	Nach Vereinbarung / Anteilig gemäß Betriebskostenverordnung: NK-VZ zzgl. 16% Mehrwertsteuer
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	5-10 Jahresmietvertrag ggf. mit Optionen
<b>Kautio</b>	Drei Monatswarmmieten zzgl. USt., auch als Bankbürgschaft möglich
<b>Stellplätze</b>	239 Stellplätze zur gemeinsamen Nutzung
<b>Energieausweis</b>	Vorhanden

## Eingangsbereich



## Fassade



## Arrondierende Handelsmieter



## Gesamtobjekt



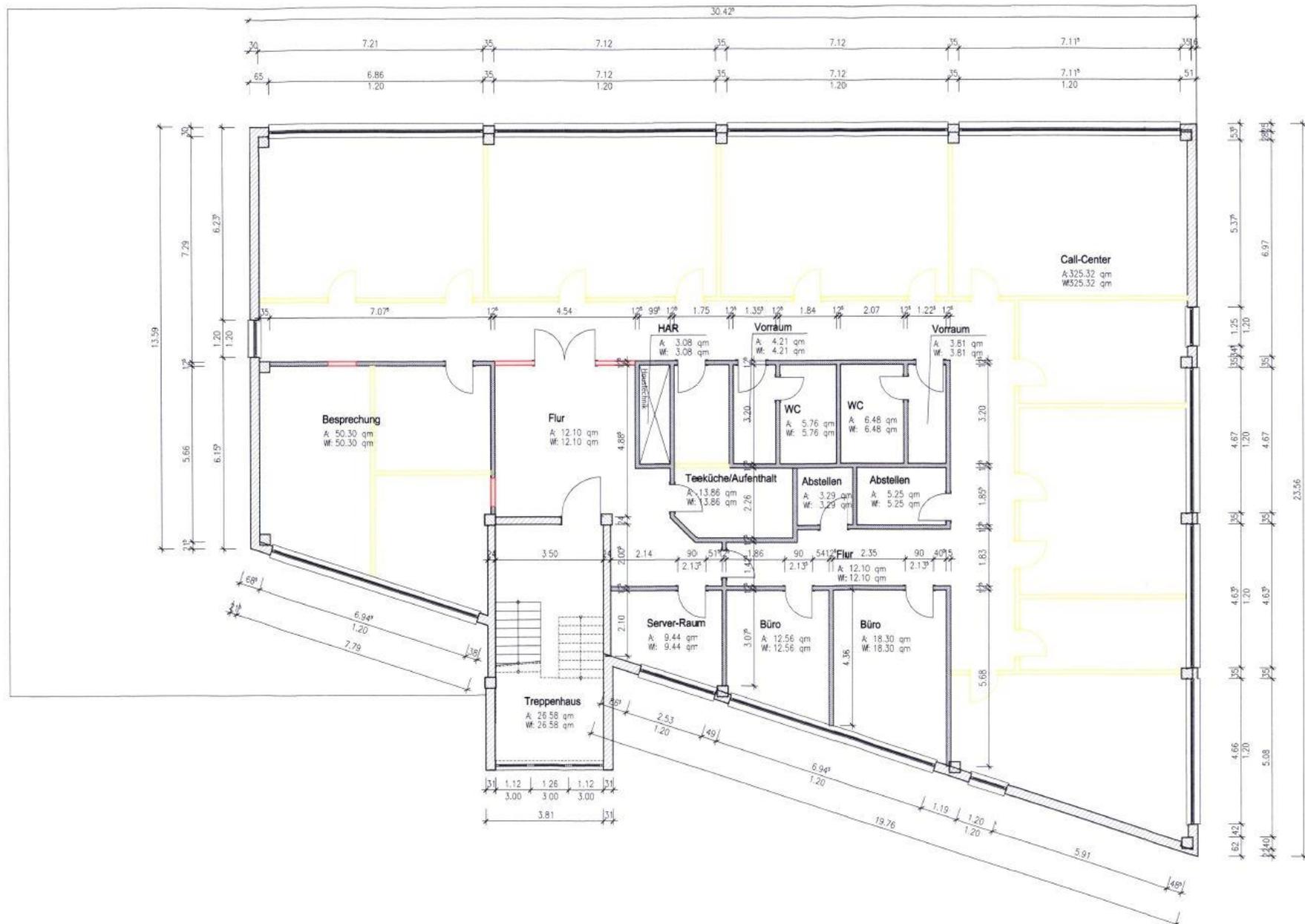
## Parkplatzanlage



## Einfahrt / Sichtbarkeit



# Grundriss





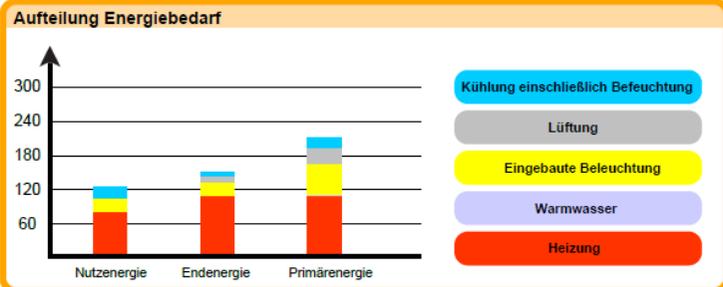
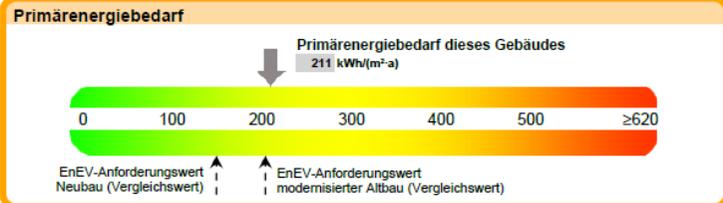


## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 27.10.2025 Registriernummer <sup>2</sup> NI-2015-000698971 **Aushang**  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude	
Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Einzelhandel
Adresse	Werner-von-Siemens Str. 9, 49584 Fürstenau
Gebäudeteil	Gesamtobjekt
Baujahr Gebäude	2007
Nettogrundfläche	3991
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: keine      Verwendung: keine

Aussteller  
Dipl.-Ing.  
Heinz Böhle  
Eichbergstraße 1  
04720 Döbeln

28.10.2015  
Ausstellungsdatum

*Böhle*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang  
nachträglich einzusetzen. <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

**GRR Real Estate Management GmbH**

Asset Management  
Hugo-Junkers-Straße 17  
90411 Nürnberg

**Ansprechpartner:**

Herr Marius-Constantin Albrecht  
marius-constantin.albrecht@grr-roup.de  
+49 911 955 126-79

[www.grr-group.de](http://www.grr-group.de)