



**Ladenfläche / Praxis gegenüber REWE mit vielen Parkplätzen!**

**Braunfelser Straße 88, 35578 Wetzlar**



**Kaltmiete**  
1.200,00 €



**Etage**  
1



**Gesamtfläche**  
122 m²



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Gewerbe zur Miete

Immobilientyp: Verkaufsfläche

Baujahr: 1990

Kaution: 3.600,00 €

Kaltmiete: 1.200,00 €

Nebenkosten: 360,00 €

Warmmiete: 1.560,00 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Preisinformation: Zur Kaltmiete und den Nebenkosten kommt noch die Ust. hinzu.

Provision: 1,5 Kaltmieten zzgl. Ust.

Bezugsfrei ab: sofort

Gesamtfläche : 122,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 1

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 53

Fenster: Aluminium, Kunststoff

Objektzustand: nach Vereinbarung

Boden : Terrakotta

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 121.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKT BESCHREIBUNG

Eine Teilfläche von dem bisherigen Angebot wurde bereits vermietet. Wir wünschen viel Spaß beim Erkunden des neuen Angebotes.

Sie möchten ein neues Konzept umsetzen, das sowohl innen wie außen glänzt - mit guter Sichtbarkeit, flexibler Fläche und perfekter Erreichbarkeit? Dann ist die Gewerbeinheit in der Braunfelser88 genau das Richtige.

Die Fläche befindet sich in einem etablierten Gewerbeensemble (Braunfelser88) und besteht aus einer rechteckigen Einheit mit 100 m<sup>2</sup>.

Vor dem Gebäude eröffnet sich ein großzügiger, gepflasterter Außenbereich mit Baumbestand - bestens geeignet für Außenplätze.

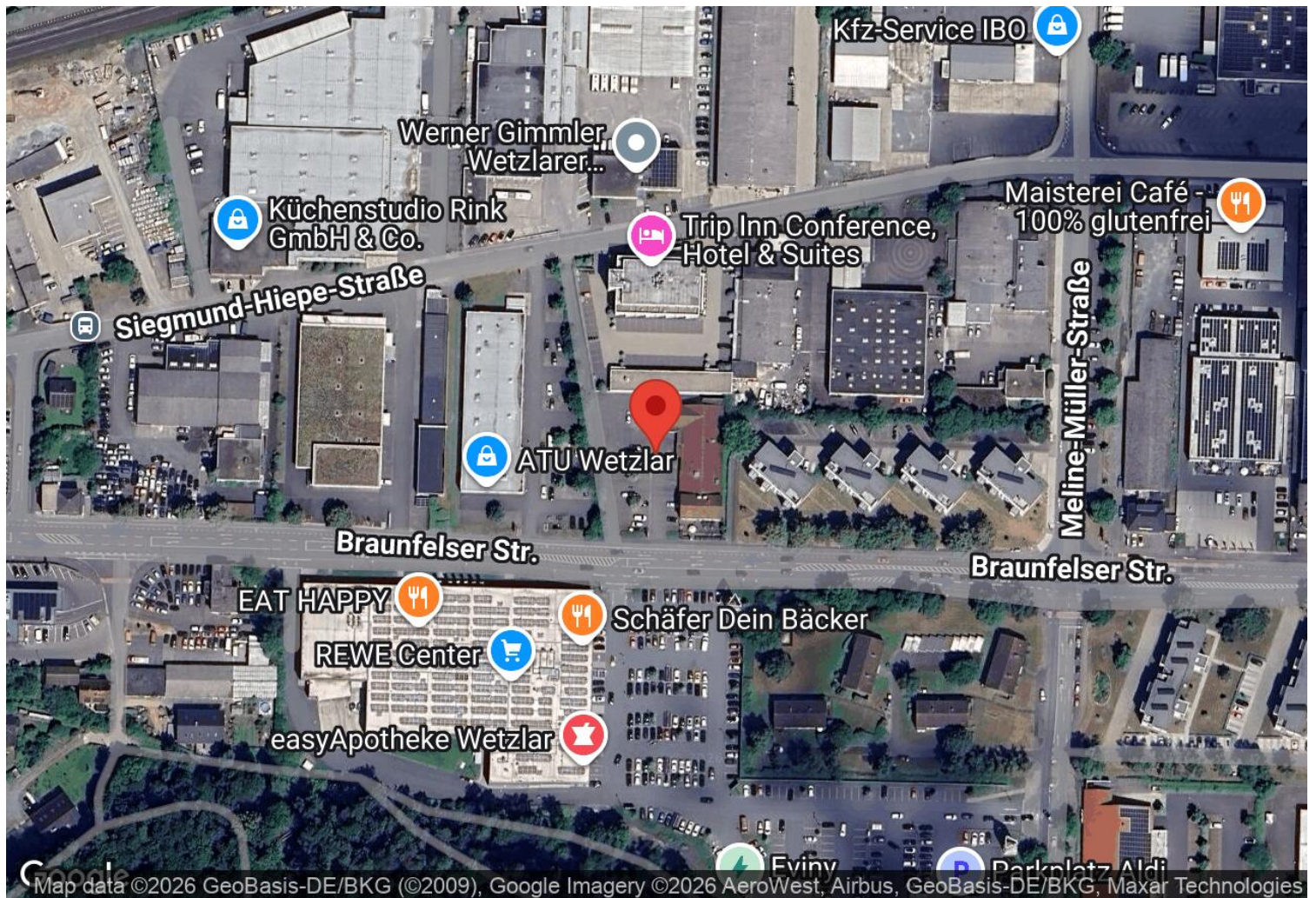
Die große Glasfront mit zwei separaten Eingängen unterstützt flexible Nutzungsmöglichkeiten und sorgt für einladende Raumkonzepte.

Dank der beleuchteten Werbeanlage direkt an der Braunfelser Straße sowie der gegenüberliegenden REWE-Zufahrt ist eine exzellente Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit garantiert.

Damen-, Herren- und Personal WC's sind hinten links am Verkaufsraum angeschlossen.

# OBJEKTDDETAILS

- Große Glasfront zur großen Parkplatzanlage
- Zwei separate Eingänge (ideal für Gästelenkung)
- Gepflasterte Außenfläche vor dem Objekt - Außensitzplätze möglich
- Mehrere Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden
- Damen- und Herren-WCs sowie separates Personal-WC
- Beleuchtete Werbeanlage direkt an der Braunfelser Straße
- Parkplatzanlage mit 53 Stellplätzen direkt vor dem Objekt
- Etablierte Nachbarschaft mit Sonnenstudio, Spielekaststätte, Bistro und Lieferpizzeria
- Direkt gegenüber REWE-Markt
- hohe Sichtbarkeit & Kundenfrequenz
- Highspeed Internet



### Braunfelser Straße 88, 35578 Wetzlar

Gewerbeensemble "Braunfelser88" mit Pizzeria, Sonnenstudio, Bistro und Spielothek. Direkt gegenüber befindet sich der große REWE-Markt. Das schafft ideale Sichtbarkeit und fußläufigen wie fahrzeugseitigen Laufkundschaftsanspruch.

**Mikrolage & Umfeldstruktur:**  
Die Braunfelser Straße ist eine wichtige Landesstraße (L 3451) und zählt zu den verkehrsreichen Hauptachsen im Westend Wetzlar. Sie markiert den Übergang zwischen kleinteiliger Wohnbebauung im Süden und großflächigem Gewerbe im Norden der Stadt Wetzlar.

Direkt nördlich und in Nähe der Adresse haben sich große Einzelhandelsstandorte etabliert - das Gebiet zählt heute zu den drei großen Einzelhandelsstandorten Wetzlars.

Direkt gegenüber der Fläche befindet sich der REWE-Markt, der typischerweise den Fahrverkehr abbremst! Autos halten oder parken, was zu hoher Sichtbarkeit aus Richtung Hauptstraße führt - ideal für Ihr neues Restaurant.

**Fuß- und ÖPNV-Anbindung:** Die Braunfelser Straße erschließt das Gebiet sehr gut – Buslinien im Nahverkehr und zahlreiche fußläufige Zugänge sorgen für gute Erreichbarkeit.

## SONSTIGES

Die Eigentümerin verfügt über fundierte Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Mietern an verschiedenen Standorten. Entsprechend legt sie großen Wert auf eine partnerschaftliche und transparente Kommunikation - bereits ab dem ersten Kontakt. Besichtigungen erfolgen daher ausschließlich mit den tatsächlichen, ernsthaft interessierten Entscheidungsträgern und nicht über Dritte.

Darüber hinaus wird auf eine nachvollziehbare Bonität des künftigen Mietpartners geachtet, um die langfristige Stabilität des Standorts für beide Seiten sicherzustellen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und die gemeinsame Besichtigung der Braunfelser88.

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Brandenburg, Berlin und  
Wetzlar

### Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Herein spaziert!



Grebe  Immobilien

Immobilienmakler Wetzlar



Grebe  Immobilien

Braunfelser88 bei Nacht



Grebe  Immobilien

Außenbereich gefällig?



Grebe  Immobilien

Gastroprofi gesucht!



Grebe  Immobilien

Willkommen in Wetzlar

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**

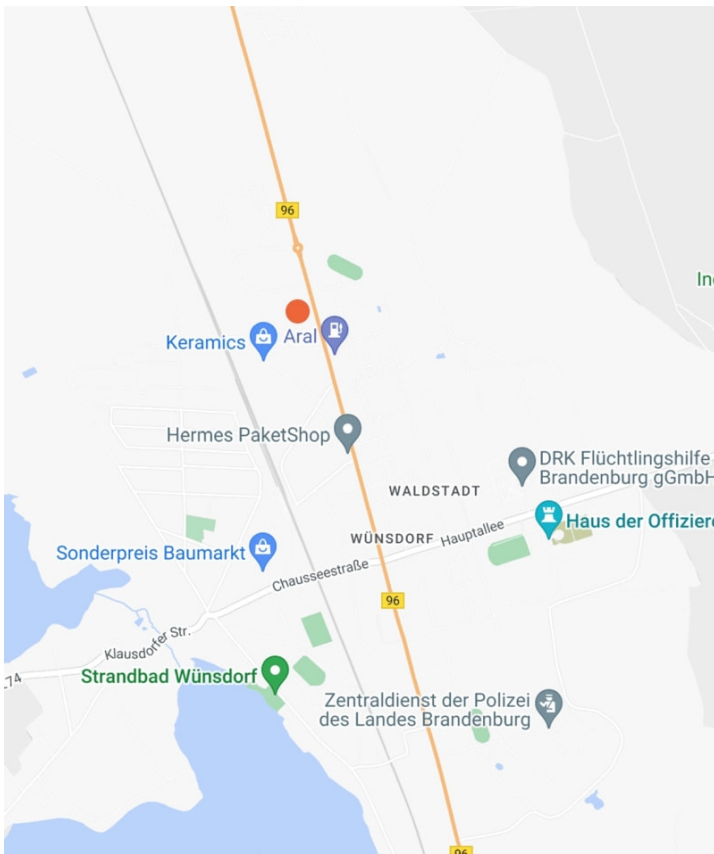
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT  
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017