

TH Immobiliengesellschaft mbH  
Geschäftsführer Jutta Thill  
Karl-Liebnecht-Straße 63  
04275 Leipzig  
Handelsregister HRB 14113  
Amtsgericht Leipzig

T +49/ 341 / 960 01 75  
E-Mail [info@thill-immobilien.de](mailto:info@thill-immobilien.de)  
F +49/ 172 / 37 1 4 7 13  
Fax +49 / 341 / 960 20 21



**EXPOSÉ**

**LEIPZIG | 04105**

**IHRE ANFRAGE RICHTEN SIE BITTE AN  
TH IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH**

**WALDSTRAßENVIERTEL LADEN- BZW.  
BÜROFLÄCHEN**



**JUTTA THILL  
T 0341 96 00 175  
F 0172 37 14 713**

TH Immobiliengesellschaft mbH  
Geschäftsführer Jutta Thill  
Karl-Liebnecht-Straße 63  
04275 Leipzig  
Handelsregister HRB 14113  
Amtsgericht Leipzig

T +49/ 341 / 960 01 75  
E-Mail info@thill-immobilien.de  
F +49/ 172 / 37 1 4 7 13  
Fax +49 / 341 / 960 20 21

FÄRBERSTR. 1a  
04105 Leipzig

Laden-/Bürofläche gesamt ca. 190,00 m<sup>2</sup>  
Aufteilbare Flächen in Variante A und B



Ansichten  
Eingangsbereiche

IDEE	KONZEPT	ANSCHRIFT
Ruhige Lage	gesamt ca. 190 m <sup>2</sup>	Färberstraße 1a
Bezugsfrei	ja	04105 Leipzig



#### LAGE

TOP-Lage Stadtzentrum Nord West | Färberstraße 1a / 04105 Leipzig (Waldstraßenviertel).

Das berühmt-beliebte WALDSTRASSENVIERTEL | gilt als eines der größten, geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel und genießt als Flächenarchitekturdenkmal besonderen Schutz, dass sich nicht zuletzt in der gehobenen Wohnstruktur seiner Bewohner auszeichnet.

Die ruhige Geschäftslage FÄRBERSTRASSE 1a des Waldstraßenviertels ist umgeben von den bekannten Straßen Leibnizstraße, Ranstädter Steinweg. Am unweit entfernten ELSTERMÜHLGRABEN führt ebenso ein Fußweg direkt zum Stadtring | Industrie- und Handelskammer vorbei, die ‚HÖFE AM BRÜHL‘, in den Mittelpunkt des pulsierenden Zentrums der Metropole | STADT LEIPZIG. Bequem erreichbar ist diese Fläche von dem Stadtzentrum aus per ÖPNV – Rad – zu Fuß oder PKW. (Kunden-PKW-Stellplätze optional vorhanden; TG-Stellplätze ebenfalls optional möglich).

#### EINMALIGE EMPFEHLUNG FÜR ARTEN DER DIENSTLEISTUNG wie:

Schulungen, Akademien; Private Physiotherapie; Privat-ärztliche Sprechstunde; Kosmetik- und Friseur-Salon, Versicherungsgesellschaften oder IT-Branchen oder Büros der Architektur und dergleichen mehr. Wir freuen uns auf Ihr Konzept und stehen zur Verfügung.

TH Immobiliengesellschaft mbH  
Geschäftsführer Jutta Thill  
Karl-Liebnecht-Straße 63  
04275 Leipzig  
Handelsregister HRB 14113  
Amtsgericht Leipzig

T +49/ 341 / 960 01 75  
E-Mail info@thill-immobilien.de  
F +49/ 172 / 37 1 4 7 13  
Fax +49 / 341 / 960 20 21

Variante gesamt

Laden-/Bürofläche gesamt ca. 190,00 m<sup>2</sup>

Variante A teilbar

Laden-/Bürofläche 1

Ebenerdig EG-Bereich

Gesamt ca. 75,00 m<sup>2</sup>

Je nach Ausbau und MV-Laufzeit

Variante B teilbar

Laden-/Bürofläche 2

Gesamt ca. 115,00 m<sup>2</sup>

EG-Bereich ca. 75,00 m<sup>2</sup>

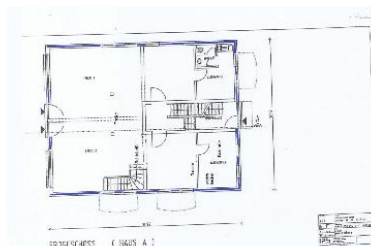
Untere Ebene ca. 40,00 m<sup>2</sup>

Je nach Ausbau und MV-Laufzeit

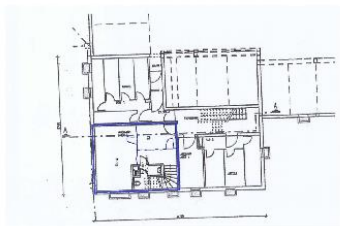
*Grundrisse EG + UG (interne Treppe)*



LADENFLÄCHE ebenerdiges ENTREE | Glastüreingang EG | aufteilbar in Laden 1 + 2  
oder großzügig einteilige Flächennutzung ca. 190 m<sup>2</sup>



Treppenzugang untere Ebene als gestalteter Gast-sanitär-Bereich + privates Büro



TH Immobiliengesellschaft mbH  
Geschäftsführer Jutta Thill  
Karl-Liebknecht-Straße 63  
04275 Leipzig  
Handelsregister HRB 14113  
Amtsgericht Leipzig

T +49/ 341 / 960 01 75  
E-Mail [info@thill-immobilien.de](mailto:info@thill-immobilien.de)  
F +49/ 172 / 37 1 4 7 13  
Fax +49 / 341 / 960 20 21

### AUSSTATTUNG

Die aufgelockerte große Schaufensterfront der Ladenfläche / ebenso gut vorstellbar als Bürofläche in dem Neubau, verfügt über den ebenerdig eingebundenen Glaseingang bei einer Gesamtlächengröße von ca. 190 m<sup>2</sup> (auch teilbar).

In der jetzigen Aufteilung sind ein Aufenthaltsraum, Personal-Sanitär; Duschaum, Vorrichtung für Handwaschbecken, durch ein Glas-Schiebeelement separierte Räume auf der EG-Ebene vorhanden. Eine interne Treppenverbindung führt in die untere Ebene mit Vorraum, Gast-Sanitär, ein privates Büro oder Aktenarchiv.

Zwei bequeme-PKW-Stellplätze am Haus oder 1 TG-Stellplatz optional zur Anmietung stehen zur Verfügung.



Ansichten inkl. PKW-Stellplätze am Haus + ruhige Stichstraße + direkter ÖPNV Halt / Leibnizstraße.

### Energieausweis-Werte:

Baujahr: 1997 – Ausstellungsdatum 15.5.2018

Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas H

Endenergieverbrauch des Gebäudes: 140,5 kWh (m<sup>2</sup>a)

Erzeugen moderate Betriebskostenvorauszahlungen mit 2,90 €/m<sup>2</sup> (wird aktualisiert)

Gaszentralheizung

TH Immobiliengesellschaft mbH  
Geschäftsführer Jutta Thill  
Karl-Liebknecht-Straße 63  
04275 Leipzig  
Handelsregister HRB 14113  
Amtsgericht Leipzig

T +49/ 341 / 960 01 75  
E-Mail [info@thill-immobilien.de](mailto:info@thill-immobilien.de)  
F +49/ 172 / 37 1 4 7 13  
Fax +49 / 341 / 960 20 21

## FÄRBERSTR. 1a 04105 Leipzig

Gern steht Ihnen das attraktive Flächenangebot in ruhiger Lage zur gemeinsamen Besichtigung zur Verfügung.

Persönlich bin ich direkt über F 0172-37 14 713 erreichbar.

TH Immobiliengesellschaft mbH; E-Mail [thill@thill-immobilien.de](mailto:thill@thill-immobilien.de);  
T 0341-9600 175 oder über unser Kontaktformular  
<https://thill-immobilien.de>

**Mietpreismodalitäten auf Anfrage**

**Je nach Ausbau und MV-Laufzeiten**

**Provisionsfrei für den Mieter**



### **Haftungsausschluss**

Sämtliche Informationen basieren auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung wird nicht übernommen. Ebenso übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, als auch die Lieferfähigkeit des Angebotes bei Vermietung bzw. Verkauf. Zwischenvermietung / -verkauf vorbehalten.