



**LIVOS**  
Gruppe

**Fläche perfekt für  
Systemgastronomen  
(einzeln/ mehrere Mieter)  
– Südharz Galerie -  
provisionsfrei**

Objekt-Nr 29CAU\_FC  
Landgrabenstraße 6a | 99734  
Nordhausen

**Kaltmiete: €**

Livos-Gruppe Management GmbH  
Hasenheide 78  
Tel. +49 30 847713-861  
Email [vermietung@livos-gruppe.de](mailto:vermietung@livos-gruppe.de)  
[www.livos-gruppe.de](http://www.livos-gruppe.de)

## Daten im Überblick

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| ImmoNr          | 29CAU_FC               |
| Objektart       | Laden/Einzelhandel     |
| Objekttyp       | Einkaufszentrum        |
| Nutzungsart     | Gewerbe                |
| Vermarktungsart | Miete                  |
| Gesamtfläche    | ca. 605 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsfläche  | ca. 455 m <sup>2</sup> |
| Nebenfläche     | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| Ladenfläche     | ca. 455 m <sup>2</sup> |
| Gastrofläche    | ca. 455 m <sup>2</sup> |
| Boden           | Estrich                |

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Fahrstuhl                   | Personenaufzug               |
| Baujahr                     | 1995                         |
| Zustand                     | Gepflegt                     |
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis            |
| Endenergieverbrauch         | 202,5 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis   | 04.05.2033                   |
| Baujahr lt. Energieausweis  | 1995                         |
| wesentlicher Energieträger  | Erdgas schwer                |
| Endenergieverbrauch (Wärme) | 57,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)  |
| Endenergieverbrauch (Strom) | 145 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |

## Lage

Die Südharz Galerie ist verkehrlich sehr gut angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig erreichbar, zudem besteht eine schnelle Anbindung an die Bundesautobahn A 38, die in wenigen Fahrminuten erreicht wird.

Öffentliche Stellplätze sowie Parkmöglichkeiten direkt im hauseigenen Parkhaus-/deck unterstützen eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

Der Standort profitiert von einer ausgewogenen Altersstruktur mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil junger Zielgruppen sowie Familien im Einzugsgebiet. Nordhausen hat im Vergleich zu Erfurt die gleiche Jugendquote von unter 20-jährigen je 100 Personen (Alter 20-64) und zwar 30,1.

Schulen, Freizeiteinrichtungen und innerstädtische Wohnlagen befinden sich im direkten Umfeld. Gleichzeitig fungiert das Center als zentraler Einkaufs- und Begegnungsort der Region, was eine kontinuierlich hohe Besucherfrequenz gewährleistet.

Die Einheit befindet sich im Bauteil A im Erdgeschoss. Auf dieser Etage befinden sich Mieter wie C&A, Vockeroth, Zebra 21, Bijou Brigitte, Erstings Family, Apollo, Vodafone, eyes+more, mister lady und weitere. Direkt gegenüber befindet sich die Bäckerei Feist.

In der Mall befindet sich das stadtbekannte Eiscafé von Herrn Woita. Seit mehr als 10 Jahren betreibt er dieses liebevoll.

Aufgrund der Lage der Einheit ist hervorzuheben, dass durch die Schaffung eines Zugangs von außen eine Sonntagsöffnung möglich ist.

## Beschreibung

Die Südharz Galerie ist ein etabliertes innerstädtisches Einkaufs- und Dienstleistungszentrum im Herzen von Nordhausen (Thüringen) und zudem das größte Einkaufszentrum in Nordhausen. Das Objekt überzeugt durch seine zentrale Lage, eine gute Sichtbarkeit sowie eine hohe Frequenz an Laufkundschaft aus der Innenstadt, dem Hauptbahnhof der direkt neben dem Objekt liegt und dem umliegenden Einzugsgebiet.

Als wichtiger Anlaufpunkt für Einkaufen, Dienstleistungen und Serviceangebote bildet die Südharz Galerie eine attraktive Plattform für Dienstleister, Fachgeschäfte und kundenorientierte Konzepte. Die Mischung aus Handel und Service schafft eine lebendige Atmosphäre und sorgt für eine kontinuierliche Besucherfrequenz über den gesamten Tagesverlauf. 10.000 Bewohner, somit 25 % der Einwohner von Nordhausen, wohnen fußläufig vom Center entfernt.

Die angebotene Fläche eignet sich insbesondere für Unternehmen, die von einem etablierten Shoppingcenter partizipieren wollen. Da die Fläche vorher bereits als Foodcourt genutzt wurde, wünscht sich die Eigentümerin als nächsten Nutzer auch jemanden aus dem gastronomischen Bereich. Von Quick-Service-Konzept bis zum Restaurant, Sie sind herzlichst bei uns willkommen!

## Ausstattung

Die anzumietende Fläche wurde zurückgebaut, somit haben Sie als Mieter die Möglichkeit Ihr neues Ladenkonzept komplett nach Ihren Wünschen in der Einheit umzusetzen.

- ▶ Bodenbelag: Estrich
- ▶ Wände: Beton und Gipskarton
- ▶ Sprinkler: Sprinklernetz vorhanden
- ▶ Aufenthaltsraum: ist möglich
- ▶ Waschbecken: Anschluss vorhanden
- ▶ Heizung: Lüftungsheizung
- ▶ Lüftung: Centerlüftung
- ▶ Abluft: nicht mehr vorhanden, muss neu gebaut werden
- ▶ Klimatisierung: bisher nicht vorhanden
- ▶ Bodentraglast: 500 kg/m<sup>2</sup>
- ▶ Raumhöhe: 4,30m
- ▶ Länge der Front: 26m Straßenseite, 10 m Mallseite
- ▶ HSW-Anlage: 9,40 m feststehend mit einer Schwingtür 0,90 m x 2,00 m
- ▶ Fluchtwege: in Mall und Straße
- ▶ Anlieferung: über Mall und Straße
- ▶ Zugang: bisher über Mall, Außenzugang kann nach Wunsch errichtet werden (begehrbar somit außerhalb Öffnungszeiten Center)

## Sonstige Angaben

Unsere hauseigenen Architekten haben schon zwei Varianten einer Bepflanzung der Fläche erstellt, diese finden Sie anbei. Beide Varianten wurden mit

innenliegenden WC's geplant, sodass durch den Einbau einer eigenen Zugangstür von außen, auch eine Sonntagsöffnung möglich ist. Bzw. Sie auch an Werktagen außerhalb der Öffnungszeiten des Centers Ihre neue Einheit vollumfänglich nutzen können.

Hat die Anzeige Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie gerne zeitnah einen Besichtigungstermin.

Sollten Sie mit Ihrem Unternehmen besondere Anforderungen an Ihre neue Service- oder Einzelhandelsfläche haben, gibt es die Möglichkeit, mit uns zusammen, individuell Ihre Flächen vor Ort zu planen und zu gestalten. Gerne übernehmen unsere Inhouse-Architekten und Ingenieure auch diese Aufgabe für Sie.

Das Angebot hat Ihr Interesse geweckt oder Sie haben noch Fragen? Oder Sie wollen gerne Mieter in unserer Südharz Galerie werden aber diese Anzeige der Einheit passt nicht zu Ihnen?

Rufen Sie mich gerne direkt an unter 0151-14104654 oder schreiben Sie mir eine E-Mail. Gerne stelle ich Ihnen in diesem Zuge auch unsere anderen Leerstandseinheiten vor.

Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen.



Innenansicht II



Innenansicht I



Ansicht Einheit Mall



Nebenfläche I



Innenansicht III



Nebenfläche II



Eingang Einheit Mall



Ansicht Einheit Mall II



Links Ansicht Einheit



Ansicht Einheit Mall III



Ansicht Eiscafé Mall



Außenansicht Südharz Galerie



Variante 1\_605 m<sup>2</sup>



Variante 2\_275 m<sup>2</sup>



Grundriss Erdgeschoss Nordhausen

## **Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!**

### **Ihre Ansprechpartnerin**

#### **Sara Grote**

Livos-Gruppe Management GmbH  
Hasenheide 78  
10967 Berlin Kreuzberg

Telefon: +49 30 847713-86  
Mobil: +49 151 14 10 46 54  
Email: [vermietung@livos-gruppe.de](mailto:vermietung@livos-gruppe.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.