

Bad Friedrichshall

# Vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Herzen von Bad Friedrichshall

Objektnummer: 25188108

VERKAUFT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 295.000 EUR • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25188108</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Einzelhandel</b>	<b>Ladenlokal</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2012</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

**Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.07.2034</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>77.10 kWh/m²a</b>
		<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2012</b>

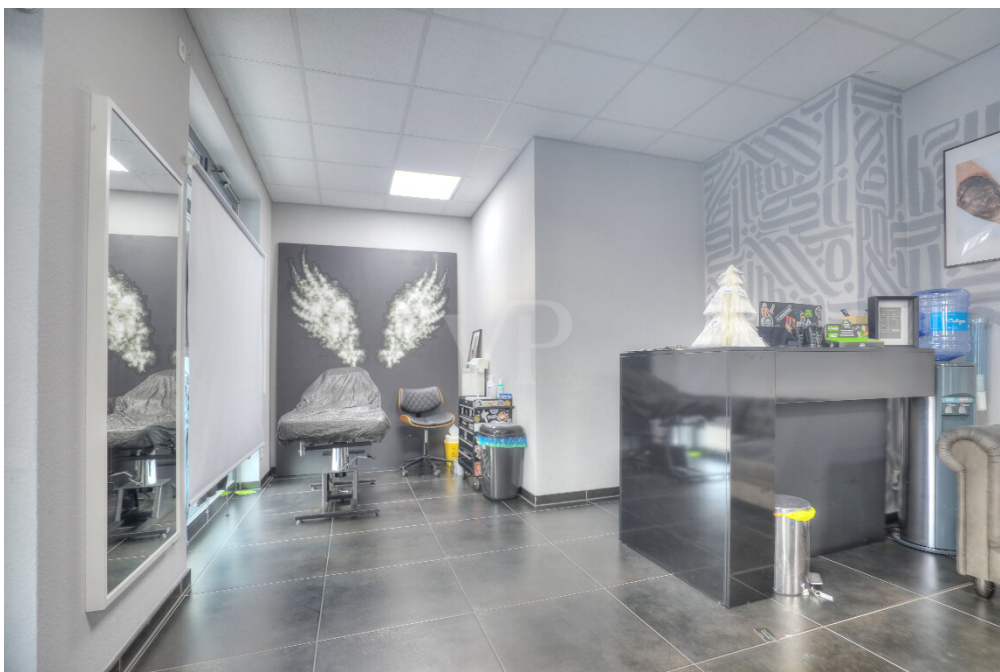
Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



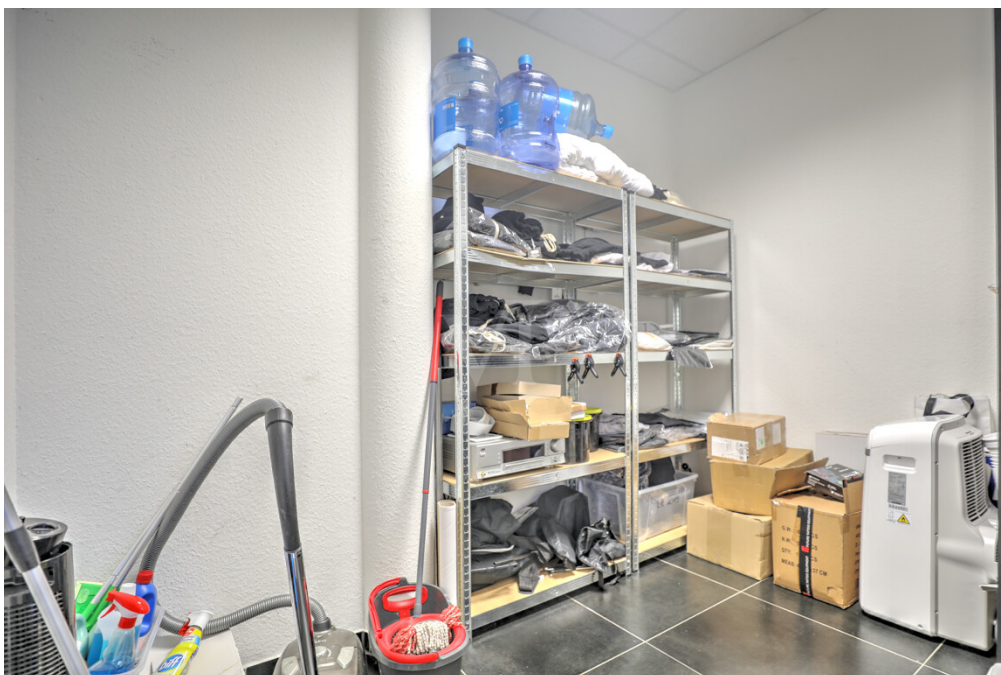
Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

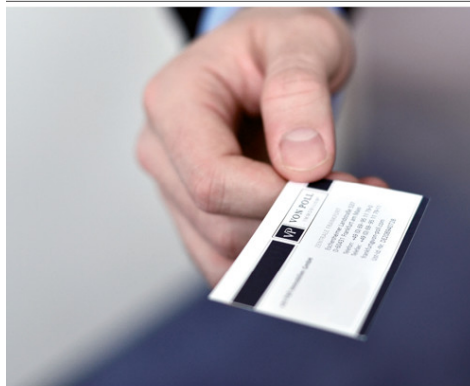
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



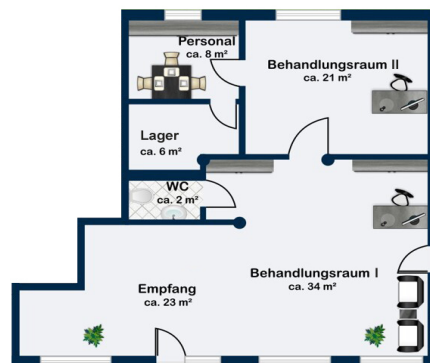
VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## **Ein erster Eindruck**

**Vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Herzen von Bad Friedrichshall**

**Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses, das im Jahr 2012 in zentraler Innenstadtlage von Bad Friedrichshall errichtet wurde. Durch die Lage im Erdgeschoss sowie die großzügigen Fensterflächen eignet sich das Objekt ideal für eine repräsentative Nutzung mit Kundenverkehr.**

**Aktuell ist die Einheit als Tattoo-Studio vermietet. Das bestehende Mietverhältnis ist bereits zum 01.08.2026 gekündigt, sodass die Fläche im Anschluss leer übergeben wird. Somit bietet sie dem neuen Eigentümer maximale Flexibilität für eine individuelle Nutzung oder Neugestaltung – sei es zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung.**

**Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, wodurch sowohl eine gewerbliche Nutzung (z. B. Büro, Praxis, Dienstleistung, Einzelhandel) als auch eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich ist. Diese vielseitige Nutzungsmöglichkeit stellt einen entscheidenden Mehrwert dar und macht die Immobilie besonders interessant für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.**

**Die Nutzfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Räume, ein WC sowie einen separaten Lagerraum. Große, bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten gleichzeitig eine gute Sichtbarkeit nach außen. Als Bodenbelag wurden hochwertige, dunkle Großformatfliesen einheitlich verlegt, die dem Objekt ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild verleihen.**

**Ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude sind sowohl für Kunden als auch für den zukünftigen Nutzer ein klarer Vorteil.**

**Diese Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, moderne Bauweise und flexible Nutzungsmöglichkeiten und bietet eine hervorragende Grundlage für unterschiedlichste Konzepte – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## **Ausstattung und Details**

- Zentral gelegen in der Innenstadt von Bad Friedrichshall
  - Aktuelles Mietverhältnis endet zum 01.08.26
  - Aktuelles Hausgeld: 260,00€ / Monat
  - 3 Räume, WC, Lager
  - Laut §6 Bau NVO: Mischgebiet, zulässig sind:
    1. Wohngebäude,
    2. Geschäfts- und Bürogebäude,
    3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    4. sonstige Gewerbebetriebe,
    5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    6. Gartenbaubetriebe,
    7. Tankstellen
- Eine Nutzung zu Wohnzwecken oder wie bisher als Tatto / Piering Studio bedarf keiner Nutzungsänderung und ist somit verfahrensfrei.

**Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Immobilie befindet sich in Bad Friedrichshall, einer lebendigen und gut etablierten Stadt mit rund 19.000 Einwohnern im Landkreis Heilbronn. Die Lage zeichnet sich durch ihre Zentralität sowie die hervorragende Anbindung an sämtliche Verkehrs- und Versorgungsstrukturen aus.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss und profitiert von einer guten Sichtbarkeit und Frequenzlage. Aktuell ist das Objekt erfolgreich als Tattoo-Studio vermietet, was die Attraktivität des Standorts für gewerbliche Nutzungen unterstreicht. Gleichzeitig bietet die Immobilie dank ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten Potenzial sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke – ein klarer Vorteil für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Bad Friedrichshall überzeugt durch eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Auto. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A6 und A81 ist die Stadt optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dadurch ist der Standort sowohl für Kunden, Patienten oder Geschäftspartner als auch für Bewohner äußerst attraktiv. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Orte und nach Heilbronn. Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine komfortable Erreichbarkeit zu Fuß, da sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld befinden.

Insgesamt vereint diese Lage Zentralität, Erreichbarkeit und vielseitige Nutzungsperspektiven und stellt damit eine äußerst interessante Investitions- und Nutzungsmöglichkeit im Herzen von Bad Friedrichshall dar.

**Objektnummer: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**