

Heilbronn

# Lichtdurchflutete Bürofläche nahe der Innenstadt von Heilbronn

Objektnummer: 26188011



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

MIETPREIS: 1.330 EUR • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188011
Zimmer	1
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.330 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Gesamtfläche	ca. 86 m²
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 86 m²

Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	05.02.2031	Endenergiebedarf	249.30 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1991



Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





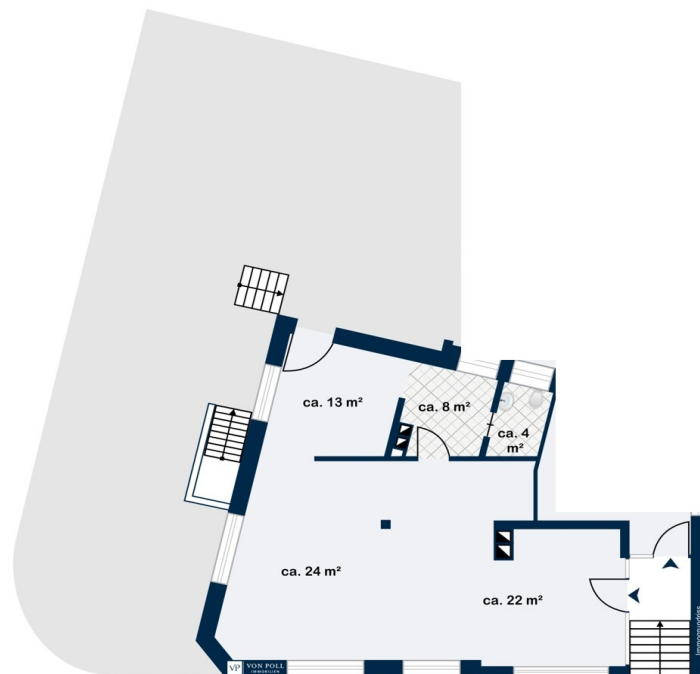
Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## 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: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Das Ladenlokal befindet sich in attraktiver Lage in der Weinsberger Straße, zwischen der Oststraße mit dem Telekomgebäude und dem Karlstor. Das Gebäude ist als Eckhaus konzipiert und bietet dadurch eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine hohe Passantenfrequenz. Die Miete beinhaltet von der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die zur Vermietung stehende Einheit liegt im Hochparterre eines Wohn- und Geschäftshauses und wurde zuvor über viele Jahre als Postfiliale genutzt. Die ca. 86 m<sup>2</sup> große, sehr helle Fläche ist derzeit nahezu offen gestaltet und ermöglicht somit eine flexible Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich verfügt die Einheit über einen rückwärtigen Zugang mit Anlieferungsmöglichkeit sowie ein separates WC. Zwei saubere und gut nutzbare Kellerräume mit Tageslicht und eigenem Zugang ergänzen dieses attraktive Angebot.

Zwei zusätzliche Keller- / Abstellraum können zusammen für eine monatliche Miete von 150€ inkl. MwSt. dazu gemietet werden.

Bezugsfrei sind die Gewerberäume ab Juni 2026. Eine vorzeitige Nutzung kann nach Absprache mit den aktuellen Mietern angefragt werden.

Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- 1.030€ Kaltmiete inkl. Mwst.
- Rückwärtiger Zugang/Anlieferung
- Stellplatz mit dabei (zum Be-/ und Entladen ca. 5 min)
- Separates WC
- ca. 86 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Zentrale Lage
- 2x zusätzliche Keller für 150 € inkl. Mwst. anmietbar

**Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in bester zentraler Innenstadtlage von Heilbronn und überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit sowie die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Bildungscampus Heilbronn ist in ca. 10 Gehminuten fußläufig erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Büro-, Dienstleistungsnutzungen.

Die Heilbronner Innenstadt liegt nur wenige Schritte entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Cafés, Restaurants und Bars. Darüber hinaus befinden sich größere Einkaufszentren sowie kulturelle Einrichtungen wie das Konzert- und Kongresszentrum Harmonie, das Stadttheater und der Marktplatz in unmittelbarer Nähe – ein klarer Standortvorteil für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Stadtbuslinien sowie die S-Bahn gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Heilbronns und in die umliegenden Städte. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind schnell angebunden.

Für Pausen und Ausgleich im Arbeitsalltag laden das nahegelegene Neckarufer mit seinen Promenaden und Biergärten sowie der beliebte Pfühlpark zu kurzen Spaziergängen oder entspanntem Verweilen ein.

Die zentrale Lage verbindet Urbanität, Sichtbarkeit und eine ausgezeichnete Infrastruktur und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 249.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



Objektnummer: 26188011 - 74076 Heilbronn

## 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)