

Bad Friedrichshall

# Vielseitig nutzbare Erdgeschossseinheit im Herzen von Bad Friedrichshall

Objektnummer: 26188015



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall

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

Objektnummer: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188015
Wohnfläche	ca. 92 m²
Zimmer	3
Baujahr	2012

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 92 m²
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall

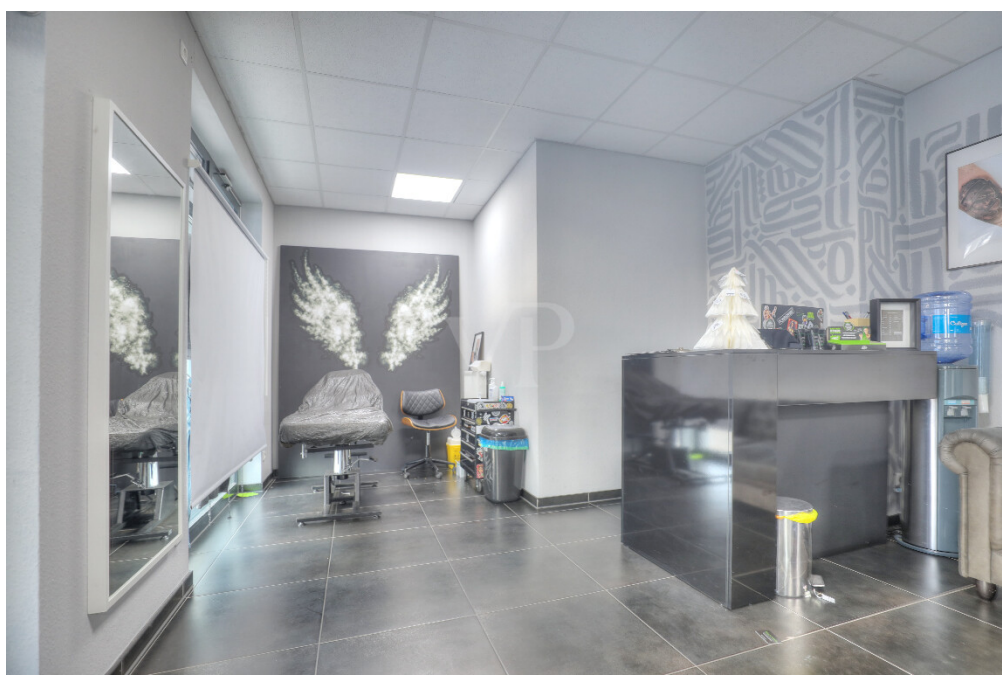
## Die Immobilie





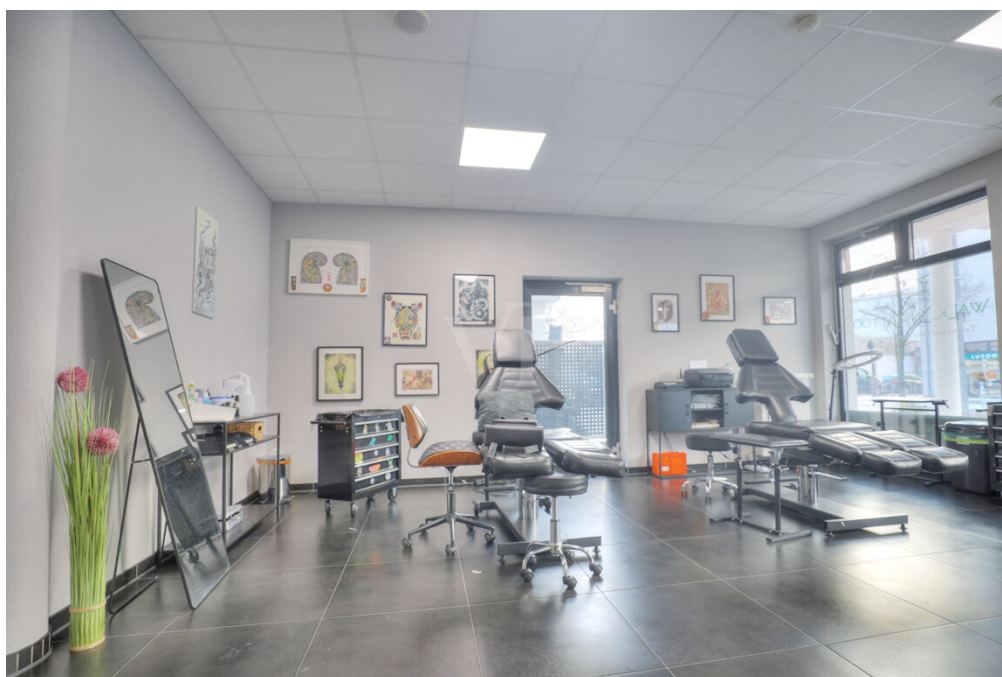
Objektnummer: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall

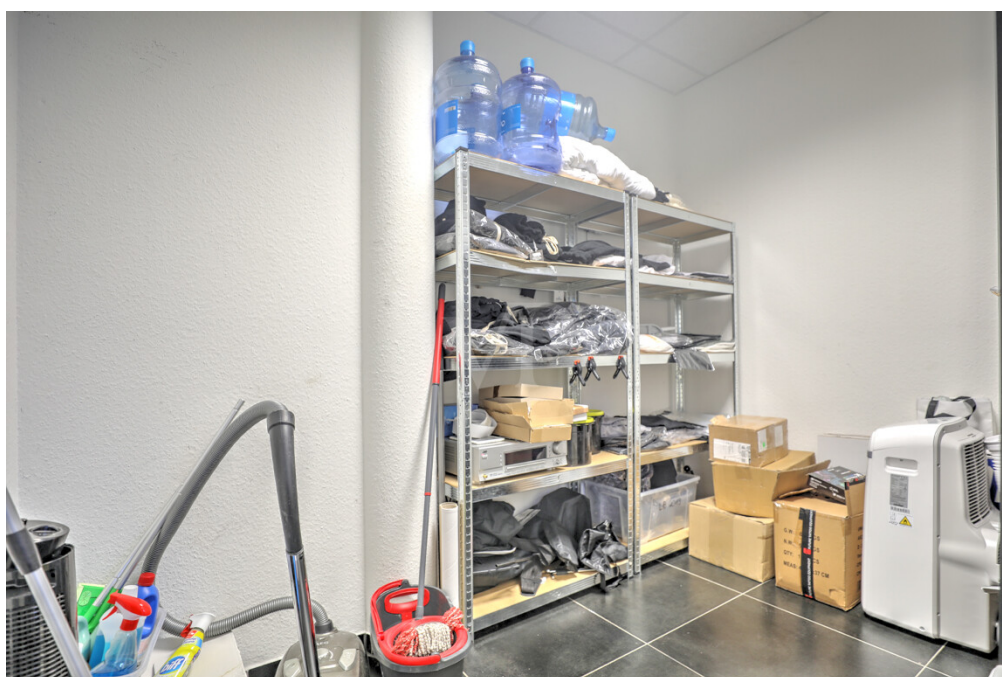
## Die Immobilie





Objektnummer: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall

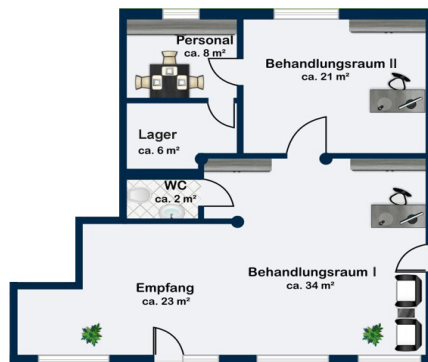
## Die Immobilie





Objektnummer: 26188015 - 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: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Ein erster Eindruck

Vielseitig nutzbare Erdgeschossseinheit im Herzen von Bad Friedrichshall

Die angebotene Immobilie 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. Da wir uns in einem Mischgebiet befindet kann die Wohnung auch verfahrensfrei (ohne Nutzungsänderung) für Wohnzwecke genutzt werden.

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.

Die Nutzfläche von ca. 92 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: 26188015 - 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: 26188015 - 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: 26188015 - 74177 Bad Friedrichshall

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 26188015 - 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)