

**Schwäbisch Hall**

# Großes Gewerbegrundstück in hervorragender Lage, modernisiert und vielseitig nutzbar

**Objektnummer: 25256263**



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

**KAUFPREIS: 2.495.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 6.670 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall**

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

Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256263	Kaufpreis	2.495.000 EUR
Baujahr	1990	Hallen/Lager/Produktion	Werkstatt
Stellplatz	92 x Freiplatz, 3 x Garage	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Fertigteile
		Gewerbefläche	ca. 2500 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 2500 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	22.07.2035	Endenergie- verbrauch	125.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



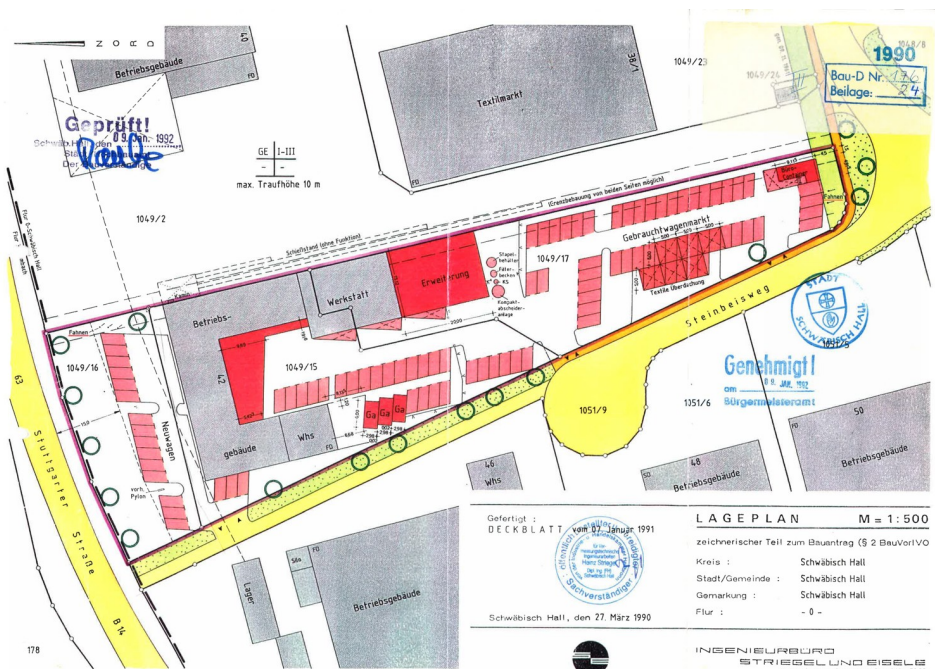
Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Gewerbeimmobilie vereint Flexibilität, moderne Ausstattung und großzügige Flächen zu einer selten verfügbaren Gelegenheit für erfolgreiche Unternehmen. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 6.670 m<sup>2</sup> steht ein im Jahr 1990 errichteter und in den Jahren 2019 sowie 2023 umfassend modernisierter Werkstatt- und Showroom-Komplex zur Verfügung. Das Objekt präsentiert sich in einem modernisierten, zeitgemäßen Zustand und überzeugt mit einer Vielzahl an überzeugenden Ausstattungsmerkmalen.

Die ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche bietet Raum für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Hier stehen unter anderem sechs Hebebühnen bereit, die optimale Bedingungen für Werkstattbetrieb und Serviceleistungen gewährleisten. Ebenso ist ein großzügiger Showroom integriert, der mit Platz für bis zu 10 Aussteller eine ideale Präsentationsfläche für Produkte oder Dienstleistungen schafft.

Die Immobilie ist mit einem neuen Blockheizkraftwerk ausgestattet, das im Jahr 2023 installiert wurde. Dadurch profitieren Nutzer sowohl von Energieeffizienz als auch von einer nachhaltigen Versorgung. Die umfassende Modernisierung im Jahr 2019 hat neben der technischen Infrastruktur auch das Erscheinungsbild und die Funktionalität auf den neuesten Stand gebracht.

Ein weiteres herausragendes Merkmal ist der private Wohnbereich auf dem Grundstück. Dieser umfasst insgesamt fünf Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen eigenen, abgeschirmten Gartenabschnitt. Dies schafft die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu verbinden und kurze Wege im Alltag optimal zu nutzen.

Die vermieteten Flächen sind aktuell an solvente und renommierte Unternehmen vergeben. Zu den Mietern zählen unter anderem der TÜV sowie eine Elektrotankstelle, was für stabile und attraktive Mieteinnahmen sorgt. Daraus ergibt sich nicht nur Planungssicherheit, sondern auch ein nutzergerechtes Umfeld für unterschiedliche Branchen.

Ein bedeutender Vorteil dieser Immobilie ist die verkehrsgünstige und frequentierte Lage, die eine hohe Sichtbarkeit gewährleistet und somit zahlreiche Potenziale für den geschäftlichen Erfolg bietet. Die großzügige Außenfläche ist mit 90 Stellplätzen sowie drei Garagen versehen, wodurch eine komfortable Parksituation sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden entsteht.

**Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 6.670m<sup>2</sup> Grundstücksbühne
- Ca. 2.500m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Sechs Hebebühne
- 2019 vollständig modernisiert
- 2023 neues Blockheizkraftwerk
- Showroom und Werkstatt mit ca. 2.500m<sup>2</sup>
- Privater Wohnbereich mit 5 Zimmern, Küche, Bad und privatem Garten
- Solvente Mieter: TÜV und Elektrotankstelle mit guten Einnahmen
- Top frequentierte Lage mit hoher Sichtbarkeit
- 90 Stellplätze und 3 Garagen
- Showroom mit 10 Plätzen für Aussteller

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Gelegenheit Ihrem Gewerbe neue Sichtbarkeit zu verleihen. Ein moderner, zeitloser Gewerbekomplex auf neuestem Stand, mit jeder Menge Highlights. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

**Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Alles zum Standort

Der Steinbeisweg befindet sich im südlichen Gewerbegebiet von Schwäbisch Hall, rund 2,7 Kilometer vom historischen Stadtzentrum entfernt. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewerblicher Infrastruktur und starker Sichtbarkeit. Das direkte Umfeld ist geprägt von Handels-, Dienstleistungs- und Industrieunternehmen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Bundesstraßen B14 und B19 sind schnell erreichbar, ebenso die Autobahnanschlüsse zur A6, A7 und A81. Die Bushaltestelle „Scharfes Eck“ befindet sich in unmittelbarer Nähe, und auch der Bahnhof Schwäbisch Hall ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Im Umkreis des Steinbeiswegs finden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten: Ein großflächiger Kaufland-Markt, eine Bäckerei, eine Tankstelle, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsbetriebe sorgen für eine umfassende Versorgung. Die hohe Kundenfrequenz im Gebiet spricht insbesondere für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Das Gebiet ist städtebaulich durch moderne Zweckbauten mit flexibler Nutzung geprägt. Die Nähe zur Innenstadt sowie zur Hohenloher Ebene macht den Standort auch für Mitarbeitende attraktiv, die sowohl urbanes Leben als auch naturnahe Freizeitmöglichkeiten schätzen.

Der Steinbeisweg in Schwäbisch Hall bietet eine gefragte Lage im Gewerbegebiet mit starker Infrastruktur, vielseitigem Nutzungspotenzial und hervorragender Erreichbarkeit – sowohl für Kunden als auch für Mitarbeitende. Ideal geeignet für Dienstleister, Büros, Einzelhandel oder kombinierte Nutzungskonzepte.

**Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25256263 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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