

Stuttgart – Rohr

## Available immediately! Commercial/Retail/Sales space at a top price!

*Property ID: 23081012*



PURCHASE PRICE: **467.000 EUR**

Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## At a glance

Property ID	23081012
Year of construction	1980
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	467.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 611 m <sup>2</sup>
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 107 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 611 m <sup>2</sup>

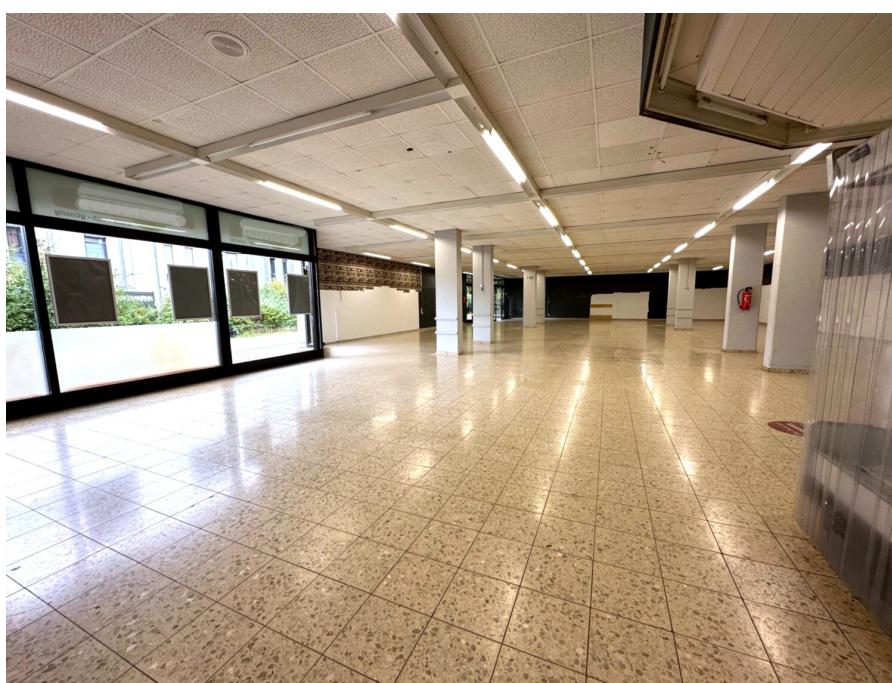
Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.03.2033	Final energy consumption	147.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## The property



Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## The property



Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## The property



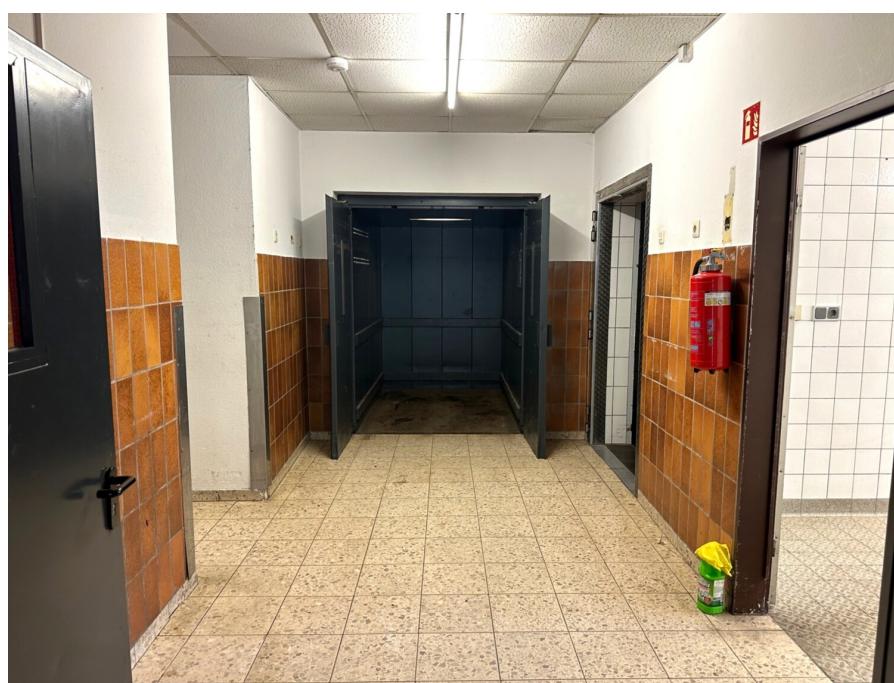
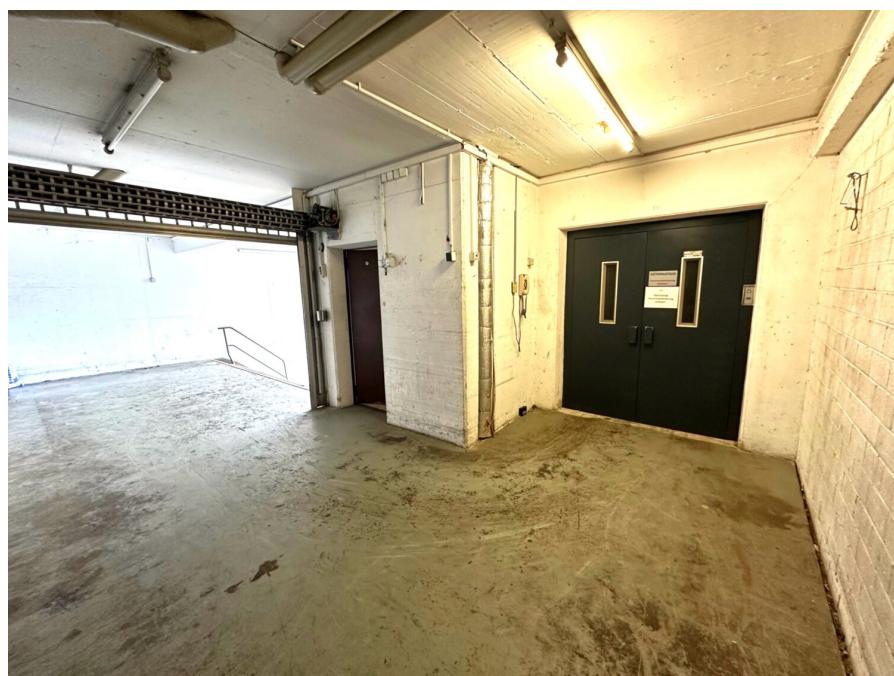
Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## The property



Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## The property



Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## The property



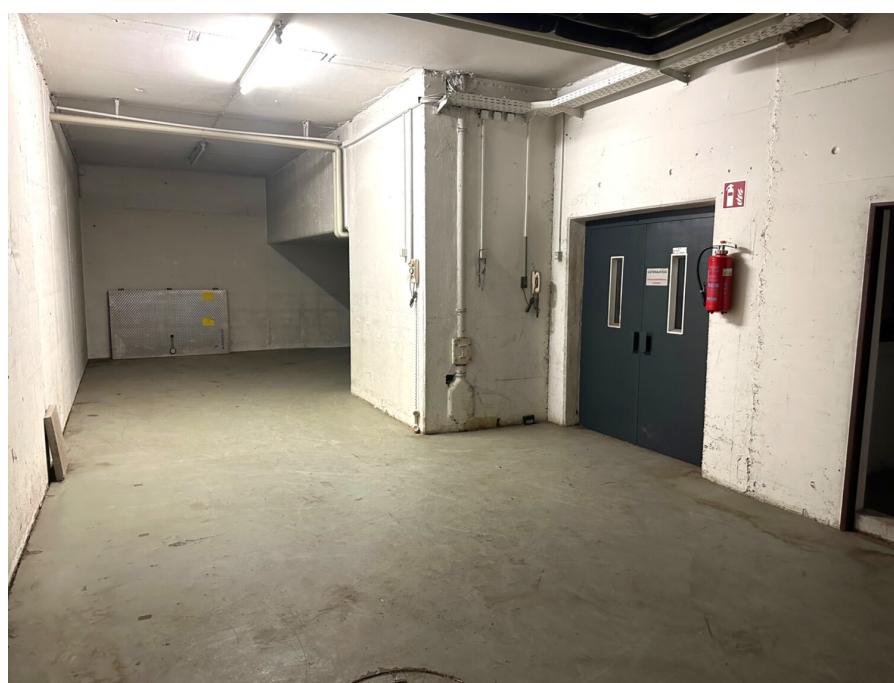
Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## The property



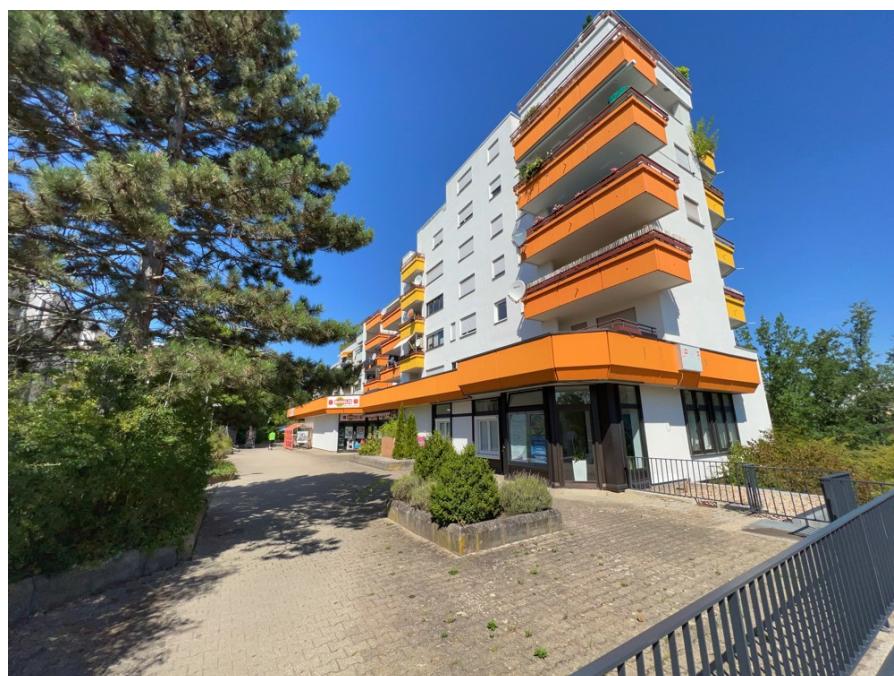
Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## The property



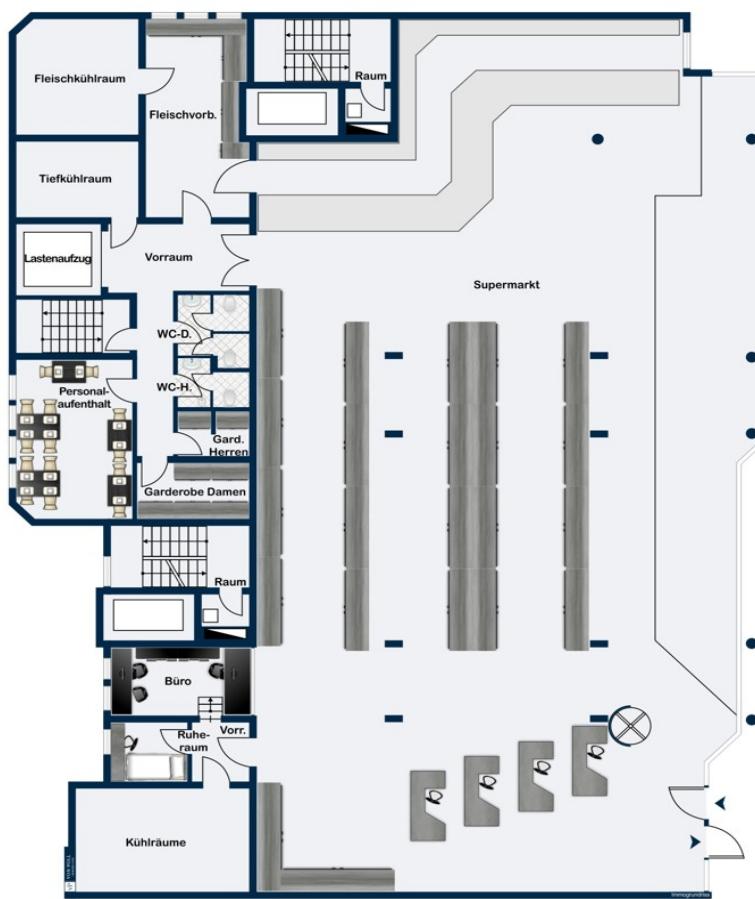
Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

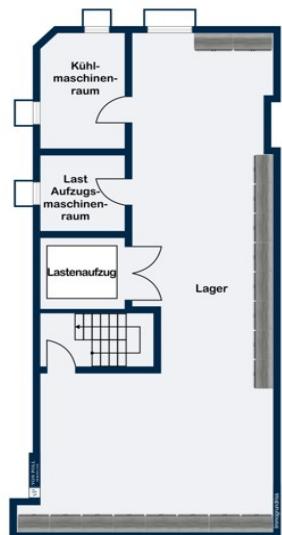
## The property



Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## A first impression

This exceptionally attractive purchase opportunity on Rohrer Höhe presents itself at the beginning of autumn. The commercial property is a retail store with a sales area of nearly 450 square meters. In addition, there are ancillary rooms and storage areas. Furthermore, there are cold storage rooms, an external ramp with access to a freight elevator, and facilities for storing and processing meat products. Therefore, a butcher shop can also be operated. A total of over 611 square meters of rentable space is available, allowing for subdivision if needed. This would make it possible, for example, to sublet the lower storage area or parts of the sales floor, or to use them for other purposes. A loading ramp is located at the front of the building. This facilitates the movement of goods and warehouse logistics, for example, for deliveries by truck. The freight elevator can be reached from the ramp. Public parking spaces are available for customers. There are also three private outdoor parking spaces belonging exclusively to this property. The entrance to the shop is located at the rear of the building in the pedestrian zone and is wheelchair accessible. The commercial space is generally well-maintained, although modernization and renovation costs should be factored in. Large windows provide good natural light, and the layout offers additional potential for expanded use. At the rear of the shop are break rooms and changing rooms, as well as separate restrooms and an office. The break room includes a kitchenette. The entire space will be available for individual use from October 1st. This commercial property is unique, as there are no other shops for daily needs within easy walking distance. We would be happy to provide you with further information.

**Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich auf der begehrten "Rohrer-Höhe", was wiederum an Stuttgart-Vaihingen angebunden ist. Das Wohngebiet ist geprägt von Ein- Zweifamilienhäusern sowie mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Die S-Bahnstation Stuttgart-Rohr erreichen Sie bequem mit dem Bus (2 Stationen) oder zum Beispiel mit dem Fahrrad in wenigen Fahrminuten.

Die Nächste Haltestelle (Buslinien 82, N10) befindet sich quasi um die Ecke.

Auch die umliegenden Stadtteile S-Möhringen sowie Leinfelden-Echterdingen sind bequem und nach kurzen Fahrzeiten erreichbar. Damit ist auch der unmittelbare Anschluss an die Autobahnen A8 und A81 verbunden, was sicherlich für Pendler interessant sein dürfte.

Das Gebäude steht in einem reinen Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten in der näheren, fußläufigen Umgebung sind kaum verfügbar, was mit einem Vorteil für den Einzelhandel verbunden ist.

**Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2033.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 147.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 183.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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