

Leonberg

Sichtbar. Zentral. Vielseitig nutzbar.

Property ID: 26081010



PURCHASE PRICE: **360.000 EUR** • ROOMS: **7**

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

At a glance

Property ID	26081010	Purchase Price	360.000 EUR
Rooms	7	Hospitality industry	Gastronomy
Year of construction	1986	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Type of parking	2 x Underground car park, 10000 EUR (Sale)	Total Space	ca. 227 m ²
		Condition of property	Gutted
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 227 m ²
		Commercial space	ca. 227 m ²
		Rentable space	ca. 227 m ²

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	30.12.2029	Final energy consumption	95.30 kWh/m²a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

The property



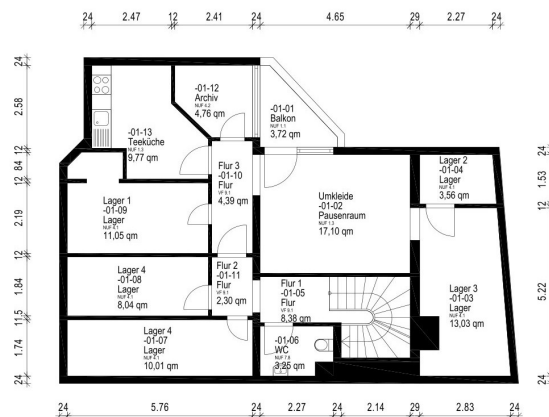
Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

The property



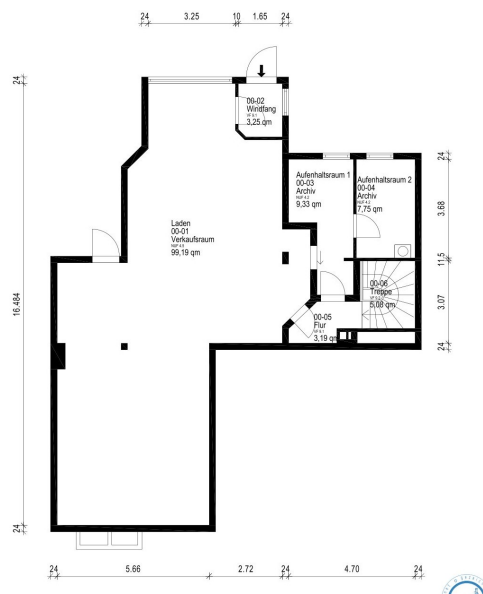
Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

The property



Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

A first impression

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeinheit befindet sich in einer der bekanntesten und frequentiertesten Straßen der Leonberger Altstadt. Die hervorragende Sichtbarkeit, eine hohe Passantenfrequenz sowie die etablierte Lage machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmer, Investoren und kreative Gewerbetreibende.

Das im Jahr 1986 errichtete Objekt erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 227 m² und bietet eine solide Grundlage für unterschiedlichste Geschäftskonzepte. Zuletzt wurde die Fläche als Bistro genutzt und verfügt daher bereits über zahlreiche Voraussetzungen für gastronomische Nutzungen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Verkaufs- bzw. Gastronomiefläche von rund 100 m², ergänzt durch eine ca. 16 m² große Küche. Besonders hervorzuheben ist die große Glasfront, die für eine optimale Präsentation Ihres Unternehmens sorgt und dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild verleiht. Zahlreiche Sitzmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich schaffen ideale Voraussetzungen für Gastronomie- und Dienstleistungskonzepte mit Kundenverkehr.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Hier befinden sich Personalräume, Lagerräume, sanitäre Anlagen sowie weitere Nutzflächen. Ein besonderer Vorteil ist der vorhandene Lastenaufzug, der einen direkten Zugang zum Kühl- und Lagerbereich ermöglicht und damit effiziente Arbeitsabläufe unterstützt.

Ein besonderer Vorteil der Immobilie ist die bereits vorhandene technische Infrastruktur. Wichtige Anschlüsse, Belüftungseinrichtungen sowie weitere betriebliche Voraussetzungen sind bereits vorhanden und ermöglichen eine flexible Nutzung der Flächen. Dies schafft ideale Bedingungen für eine Vielzahl gewerblicher Konzepte und kann den Aufwand bei der Umsetzung neuer Geschäftsideen deutlich reduzieren.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die sowohl Mitarbeitern als auch Eigentümern zusätzlichen Komfort bieten.

Die zentrale Lage und die flexible Grundrissgestaltung eröffnen zahlreiche Nutzungsperspektiven.

Durch die großzügigen Lager- und Nebenflächen eignet sich das Objekt insbesondere für Unternehmen, die neben einer repräsentativen Verkaufsfläche auch umfangreiche Arbeits- und Lagerkapazitäten benötigen.

Die Kombination aus Standortqualität, Nutzungsflexibilität und Flächengröße schafft gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristig interessante Ertragspotenziale.

Für visionäre Käufer bietet die Immobilie zusätzlich eine interessante Perspektive: Für eine mögliche Umnutzung zu Wohnraum liegt bereits eine schriftliche Genehmigung der Stadt Leonberg vor. Darüber hinaus wurden bereits verschiedene rechtliche Voraussetzungen geprüft und vorbereitet, wodurch sich attraktive Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

Details of amenities

- Sitzplatzmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich
- Lastenaufzug
- Sanitäranlagen
- 2 Tiefgaragenstellplätze

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

All about the location

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einer etablierten und stark frequentierten Lage von Leonberg, einem der traditionsreichsten und zugleich gefragtesten Stadtteile Leonbergs. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus gewachsenen Wohn- und Geschäftsstrukturen aus und bietet ein attraktives Umfeld für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.

Der Standort profitiert von einer hohen Präsenz im öffentlichen Raum sowie einer guten Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die für eine kontinuierliche Besucherfrequenz sorgen.

Leonberg zählt zu den wirtschaftlich starken Standorten innerhalb der Region Stuttgart und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten wie Stuttgart, Sindelfingen, Böblingen, Gerlingen und Weissach schafft ideale Voraussetzungen für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber aus Industrie, Technologie und Dienstleistung prägen die Region und sorgen für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A81 sind sowohl die Landeshauptstadt Stuttgart als auch die umliegenden Wirtschaftszentren schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit Bus- und S-Bahn-Anbindungen, wodurch eine komfortable Erreichbarkeit auch ohne Pkw gewährleistet ist.

Neben den wirtschaftlichen Standortvorteilen überzeugt Leonberg durch eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität. Historische Stadtstrukturen, attraktive Grünanlagen, vielfältige Freizeit- und Kulturangebote sowie ein breites Bildungsangebot machen die Stadt zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsstandort. Diese positiven Rahmenbedingungen tragen nachhaltig zur Attraktivität des Gewerbestandorts bei und bieten Unternehmen ein repräsentatives Umfeld mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

Other information

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.

Property ID: 26081010 - 71229 Leonberg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com