

Zaberfeld

# Working and potentially living under one roof – versatile commercial property with a photovoltaic system

Property ID: 25188194



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

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LAND AREA: 1.052 m<sup>2</sup>

Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

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

Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## At a glance

|                      |                           |                               |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25188194                  | Purchase Price                | 790.000 EUR                                                               |
| Year of construction | 2014                      | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Type of parking      | 6 x Outdoor parking space | Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
|                      |                           | Construction method           | Prefabricated components                                                  |
|                      |                           | Commercial space              | ca. 540 m²                                                                |

Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | wood       | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 14.07.2031 | Final energy consumption                             | 69.00 kWh/m²a                  |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2014                           |

Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## The property



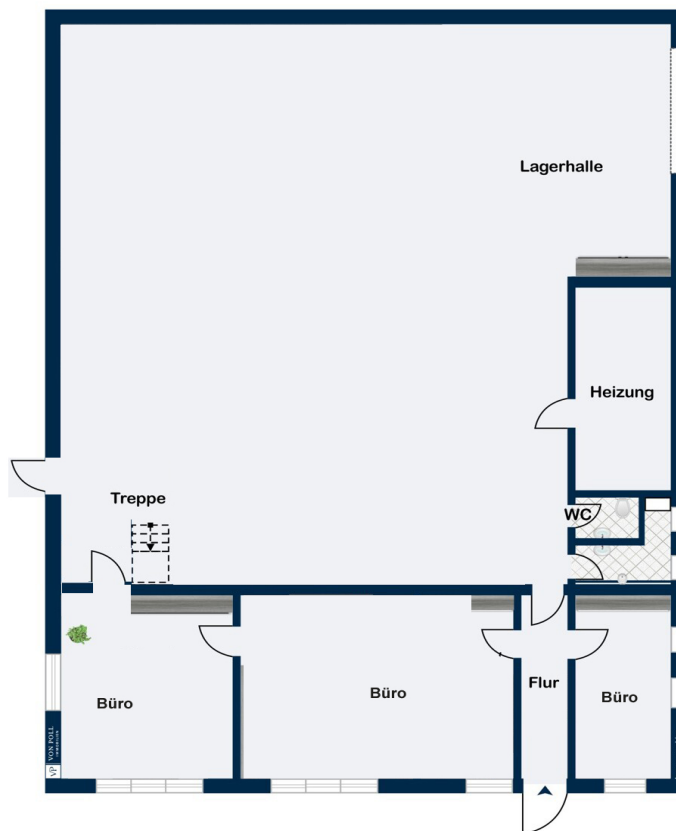
Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

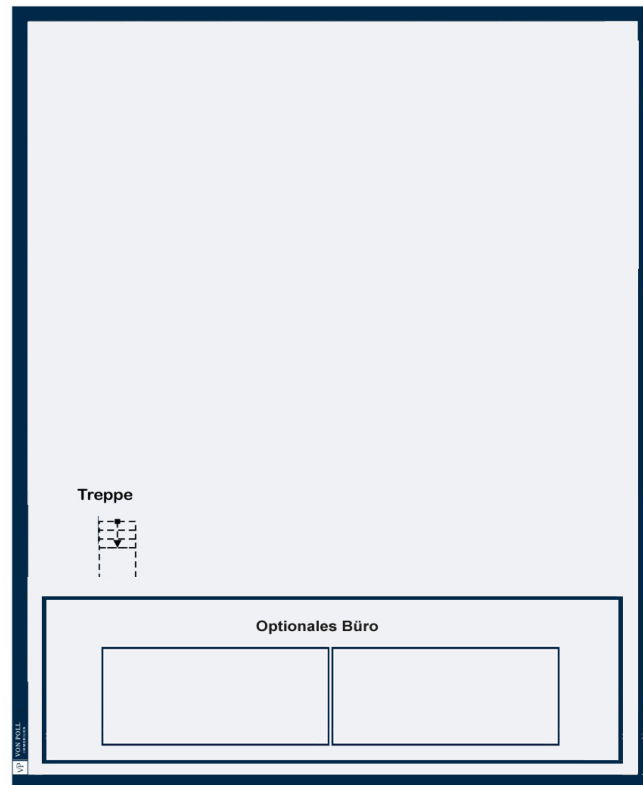
## The property



Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## 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: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## A first impression

Work & potential living under one roof – versatile commercial property with a photovoltaic system. This attractive and versatile commercial property, built in 2014, impresses with its well-designed layout, modern amenities, and excellent usage possibilities. With a total area of approximately 540 m<sup>2</sup>, the property offers ideal conditions for production, shipping, trade, or warehousing. The warehouse space of approximately 330 m<sup>2</sup> is optimally structured thanks to a high-bay racking system for 54 Euro pallets. A large sectional door (3.50 × 4.00 m) allows for convenient deliveries. Additionally, a mezzanine of approximately 108 m<sup>2</sup> with a load-bearing capacity of 500 kg/m<sup>2</sup> is available – ideal as extended storage space or for setting up additional office workstations. The office/living area comprises approximately 110 m<sup>2</sup> and can be used flexibly for commercial or private purposes. This area is currently converted into a modern two-room apartment and features a fully equipped kitchen, a bright shower room, a bedroom, and a separate office. Soundproof wooden ceilings, electric shutters, and underfloor heating (in the office/apartment and partially in the hall) create an exceptionally comfortable indoor climate. Air conditioning and radiant heating/ventilation units further enhance the comfort. The property sits on a 1,052 m<sup>2</sup> plot and boasts a spacious outdoor area with six parking spaces and additional parking in the expansive courtyard. A separate guest toilet is also available. The building's technology is particularly energy-efficient: a pellet heating system and a 21 kWp photovoltaic system with a 10 kW storage unit ensure economical and sustainable operation and low energy costs. Property Highlights: • Modern commercial building with versatile use • Total area approx. 540 m<sup>2</sup> • Production and storage hall with high-bay racking • Flexible mezzanine with high load-bearing capacity • Office area also usable as an apartment • Modern energy and building technology (pellet heating, photovoltaic system, underfloor heating, air conditioning) • Generous outdoor areas with several parking spaces This property offers ideal conditions for companies seeking modern, efficient, and expandable commercial space – combined with the possibility of intelligently combining living and working. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Details of amenities

- Ideal für Produktion, Versand, Handel, Lager
- Hochregallager für 54 Europalletten
- 2. Ebene mit 500kg/m<sup>2</sup> Traglast als weiteres Lager und / oder Büro
- Kunden WC
- 2-Zimmer Wohnung mit Küche und Duschbad
- schalldämmende Holzdecken
- elektrische Rollläden
- FBH im Büro/Wohnung und teilweise in der Halle
- Klimaanlage
- Heiz- & Belüftungsstrahler
- Pelletheizung plus PV Anlage mit 21KWp + 10KW Speicher
- Sektionaltor (3,50x4,00m)
- 6 Stellplätze + zusätzliche Parkmöglichkeiten im großen Hof

Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## All about the location

In Zaberfeld hat sich ein vielfältiger Wirtschaftsstandort entwickelt. Von Handwerksbetrieben über Dienstleister bis hin zu industriellen Unternehmen sind hier ansässig.

Unsere Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet „Hohe Egarten“, hier sind große und mittelständische Betriebe angesiedelt. Darüber hinaus existieren zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Schreiner, Kosmetik, EDV).

Standortvorteile für Ihre Gewerbehalle

- Synergie von Wohnen und Arbeiten: In Zaberfeld lassen sich berufliche Aktivitäten sehr gut mit Wohnraum verbinden.
- Gewerbegebiet „Hohe Egarten II“: Bereits realisiert und erschlossen, bietet moderne Gewerbeflächen mit guter Infrastruktur.
- Netzwerk lokaler Unternehmer: Viele Gewerbetreibende arbeiten im Handels- und Gewerbeverein zusammen, was die Kommunikation und Kooperation erleichtert.
- Nachhaltiges Umfeld: Die Nähe zum Naturpark Stromberg-Heuchelberg macht den Standort attraktiv für qualitätsbewusste Unternehmen und Mitarbeitende, die Wert auf naturnahe Lebensqualität legen.

Zaberfeld mit seinen Ortsteilen Michelbach, Leonbronn und Ochsenburg liegt idyllisch unterhalb der Zaber-Quelle im Südwesten des Landkreises Heilbronn zwischen Stromberg und Heuchelberg. Geprägt ist Zaberfeld mit seiner reizvollen Landschaft von Wäldern, Wiesen und Weinbergen. Die Gemeinde mit über 4.200 Einwohnern bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

Es gibt zwei Badeseen, die nur ca. 1 km von unsere Gewerbehalle entfernt liegen.

Zaberfeld ist verkehrstechnisch gut angebunden: Im öffentlichen Personennahverkehr ist Zaberfeld über Buslinien angebunden; der Bahnhof in Lauffen am Neckar (Anschluss an die Frankenbahn) ist relativ nahe. Die ruhige und naturnahe Lage sowie die Nähe zum Naturpark Stromberg-Heuchelberg machen den Standort besonders attraktiv – sowohl zum Wohnen als auch für Gewerbe.

In Zaberfeld ist die Grundversorgung für den täglichen Bedarf mit einem Netto Supermarkt, einer Bäckerei und einer Metzgerei gut gesichert. Zusätzlich gibt es lokale Bauern- und Hofläden, Verkaufsstände von Landwirten sowie einen rollenden Supermarkt, der montags durch die Ortsteile fährt. Darüber hinaus bietet Zaberfeld Grundversorgung in Bereichen wie Apotheken, Banken und einer Poststelle.

Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Property ID: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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