

Heilbronn

Lichtdurchflutete Bürofläche nahe der Innenstadt von Heilbronn

Property ID: 26188011



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.330 EUR • ROOMS: 1

Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

- 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: 26188011 - 74076 Heilbronn

At a glance

Property ID	26188011	Rent price	1.330 EUR
Rooms	1	Additional costs	300 EUR
Year of construction	1953	Total Space	ca. 86 m ²
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Modernisation / Refurbishment	2014
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 86 m ²

Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	05.02.2031	Final Energy Demand	249.30 kWh/m²a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

The property



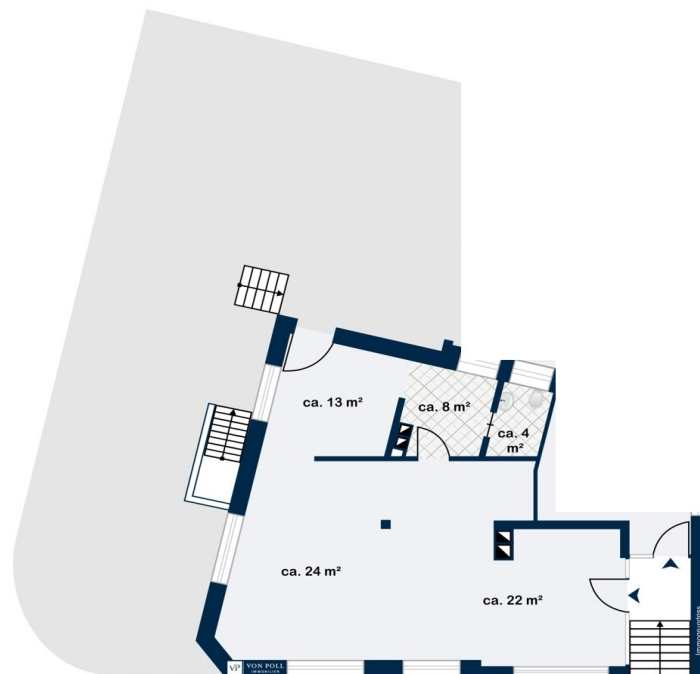
Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

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: 26188011 - 74076 Heilbronn

A first impression

Das Ladenlokal befindet sich in attraktiver Lage in der Weinsberger Straße, zwischen der Oststraße mit dem Telekomgebäude und dem Karlstor. Das Gebäude ist als Eckhaus konzipiert und bietet dadurch eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine hohe Passantenfrequenz. Die Miete beinhaltet von der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die zur Vermietung stehende Einheit liegt im Hochparterre eines Wohn- und Geschäftshauses und wurde zuvor über viele Jahre als Postfiliale genutzt. Die ca. 86 m² große, sehr helle Fläche ist derzeit nahezu offen gestaltet und ermöglicht somit eine flexible Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich verfügt die Einheit über einen rückwärtigen Zugang mit Anlieferungsmöglichkeit sowie ein separates WC. Zwei saubere und gut nutzbare Kellerräume mit Tageslicht und eigenem Zugang ergänzen dieses attraktive Angebot.

Zwei zusätzliche Keller- / Abstellraum können zusammen für eine monatliche Miete von 150€ inkl. MwSt. dazu gemietet werden.

Bezugsfrei sind die Gewerberäume ab Juni 2026. Eine vorzeitige Nutzung kann nach Absprache mit den aktuellen Mietern angefragt werden.

Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

Details of amenities

- 1.030€ Kaltmiete inkl. Mwst.
- Rückwärtiger Zugang/Anlieferung
- Stellplatz mit dabei (zum Be-/ und Entladen ca. 5 min)
- Separates WC
- ca. 86 m² Bürofläche
- Zentrale Lage
- 2x zusätzliche Keller für 150 € inkl. Mwst. anmietbar

Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

All about the location

Die Gewerbeeinheit befindet sich in bester zentraler Innenstadtlage von Heilbronn und überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit sowie die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Bildungscampus Heilbronn ist in ca. 10 Gehminuten fußläufig erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Büro-, Dienstleistungsnutzungen.

Die Heilbronner Innenstadt liegt nur wenige Schritte entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Cafés, Restaurants und Bars. Darüber hinaus befinden sich größere Einkaufszentren sowie kulturelle Einrichtungen wie das Konzert- und Kongresszentrum Harmonie, das Stadttheater und der Marktplatz in unmittelbarer Nähe – ein klarer Standortvorteil für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Stadtbuslinien sowie die S-Bahn gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Heilbronns und in die umliegenden Städte. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind schnell angebunden.

Für Pausen und Ausgleich im Arbeitsalltag laden das nahegelegene Neckarufer mit seinen Promenaden und Biergärten sowie der beliebte Pfühlpark zu kurzen Spaziergängen oder entspanntem Verweilen ein.

Die zentrale Lage verbindet Urbanität, Sichtbarkeit und eine ausgezeichnete Infrastruktur und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 249.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 26188011 - 74076 Heilbronn

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com