

Zaberfeld

# Trabajar y potencialmente vivir bajo un mismo techo: propiedad comercial versátil con sistema fotovoltaico

Número de propiedad: 25188194



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

PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.052 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## De un vistazo

|                      |                                    |                                   |                                                                           |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25188194                           | Precio de compra                  | 790.000 EUR                                                               |
| Año de construcción  | 2014                               | Almacenes / centros de producción | Almacén                                                                   |
| Tipo de aparcamiento | 6 x Plaza de aparcamiento exterior | Comisión                          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                      |                                    | Modernización / Rehabilitación    | 2023                                                                      |
|                      |                                    | Método de construcción            | Componentes prefabricados                                                 |
|                      |                                    | Superficie comercial              | ca. 540 m²                                                                |

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | madera     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 14.07.2031 | Consumo de energía final                            | 69.00 kWh/m²a          |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2014                   |

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## La propiedad



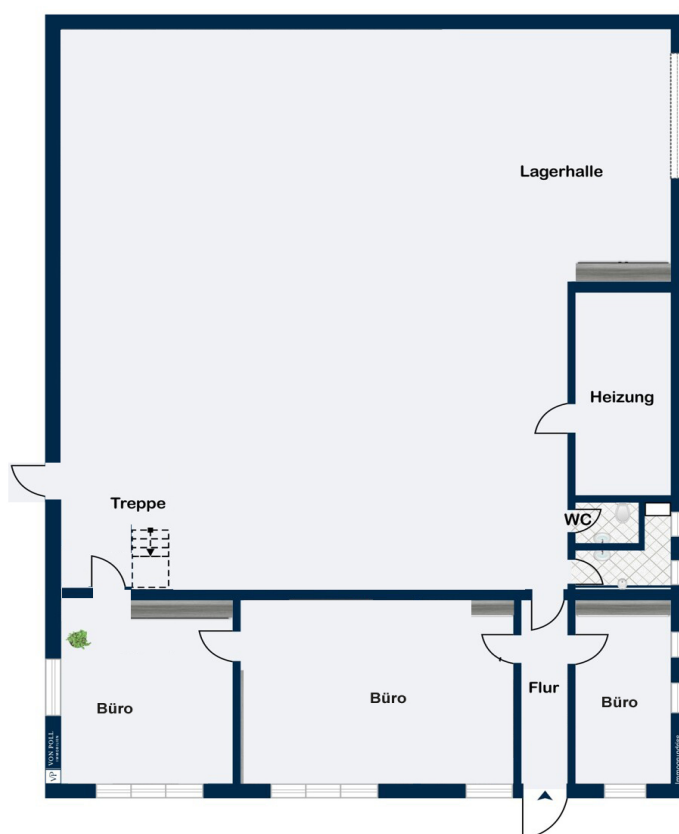
Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

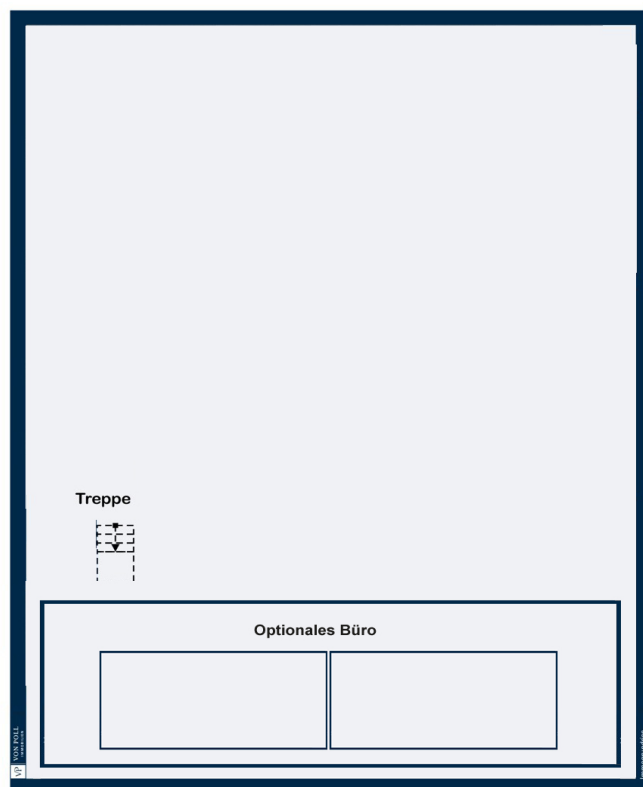
## La propiedad



Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Una primera impresión

Trabajo y potencial de vida bajo un mismo techo: versátil local comercial con sistema fotovoltaico. Este atractivo y versátil local comercial, construido en 2014, impresiona por su cuidada distribución, sus modernas instalaciones y sus excelentes posibilidades de uso. Con una superficie total de aproximadamente 540 m<sup>2</sup>, ofrece las condiciones ideales para la producción, el transporte, el comercio y el almacenamiento. El espacio de almacenamiento de aproximadamente 330 m<sup>2</sup> está optimizado gracias a un sistema de estanterías de gran altura para 54 europalets. Una gran puerta seccional (3,50 × 4,00 m) facilita las entregas. Además, dispone de una entreplanta de aproximadamente 108 m<sup>2</sup> con una capacidad de carga de 500 kg/m<sup>2</sup>, ideal como espacio de almacenamiento adicional o para instalar puestos de trabajo de oficina adicionales. La superficie de oficina/vivienda de aproximadamente 110 m<sup>2</sup> puede utilizarse de forma flexible para fines comerciales o privados. Esta área se ha convertido actualmente en un moderno apartamento de dos habitaciones y cuenta con una cocina totalmente equipada, un luminoso baño con ducha, un dormitorio y una oficina independiente. Los techos de madera insonorizados, las persianas eléctricas y la calefacción por suelo radiante (en la oficina/apartamento y parcialmente en el recibidor) crean un clima interior excepcionalmente confortable. El aire acondicionado y las unidades de calefacción/ventilación radiante mejoran aún más la comodidad. La propiedad se encuentra en una parcela de 1.052 m<sup>2</sup> y cuenta con una amplia zona exterior con seis plazas de aparcamiento y aparcamiento adicional en el amplio patio. También hay disponible un aseo de invitados independiente. La tecnología del edificio es especialmente eficiente energéticamente: un sistema de calefacción de pellets y un sistema fotovoltaico de 21 kWp con una unidad de almacenamiento de 10 kW garantizan un funcionamiento económico y sostenible y bajos costes energéticos. Características destacadas de la propiedad: • Edificio comercial moderno con uso versátil • Superficie total aprox. 540 m<sup>2</sup> • Nave de producción y almacenamiento con estanterías de gran altura • Entreplanta flexible con gran capacidad de carga • Zona de oficinas también utilizable como apartamento • Moderna tecnología energética y de construcción (calefacción de pellets, sistema fotovoltaico, suelo radiante, aire acondicionado) • Amplias zonas exteriores con varias plazas de aparcamiento. Esta propiedad ofrece las condiciones ideales para empresas que buscan un espacio comercial moderno, eficiente y ampliable, con la posibilidad de combinar de forma inteligente la vida laboral y familiar. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Detalles de los servicios

- Ideal für Produktion, Versand, Handel, Lager
- Hochregallager für 54 Europaletten
- 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

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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