

Heilbronn

# Lichtdurchflutete Bürofläche nahe der Innenstadt von Heilbronn

Número de propiedad: 26188011



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.330 EUR • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

- 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: 26188011 - 74076 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	26188011
Habitaciones	1
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	1.330 EUR
Costes adicionales	300 EUR
Comercio	Comercio para venta al por menor
Espacio total	ca. 86 m²
Modernización / Rehabilitación	2014
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 86 m²

Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	05.02.2031	Demanda de energía final	249.30 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1991



Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## La propiedad





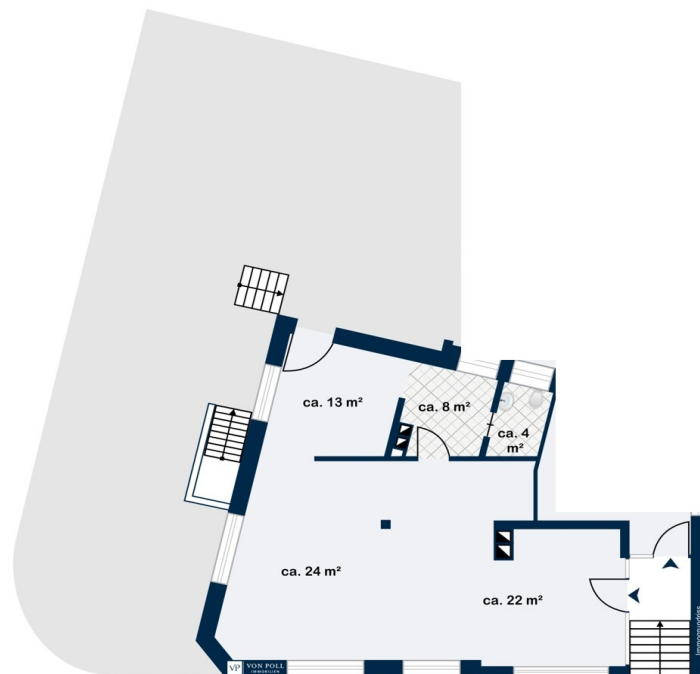
Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## 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: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 249.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



Número de propiedad: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)