

Heilbronn

Vielseitige Gewerbeeinheit mit Friseursalon und Hamam & Wellnessbereich

Número de propiedad: 26188012

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 660.000 EUR

Número de propiedad: 26188012 - 74072 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: 26188012 - 74072 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188012	Precio de compra	660.000 EUR
Año de construcción	1961	Otros	Otros
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio utilizable	ca. 29 m ²
		Superficie comercial	ca. 295 m ²
		Superficie alquilable	ca. 295 m ²

Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	25.03.2035	Demanda de energía final	149.40 kWh/m ² a
		Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1991

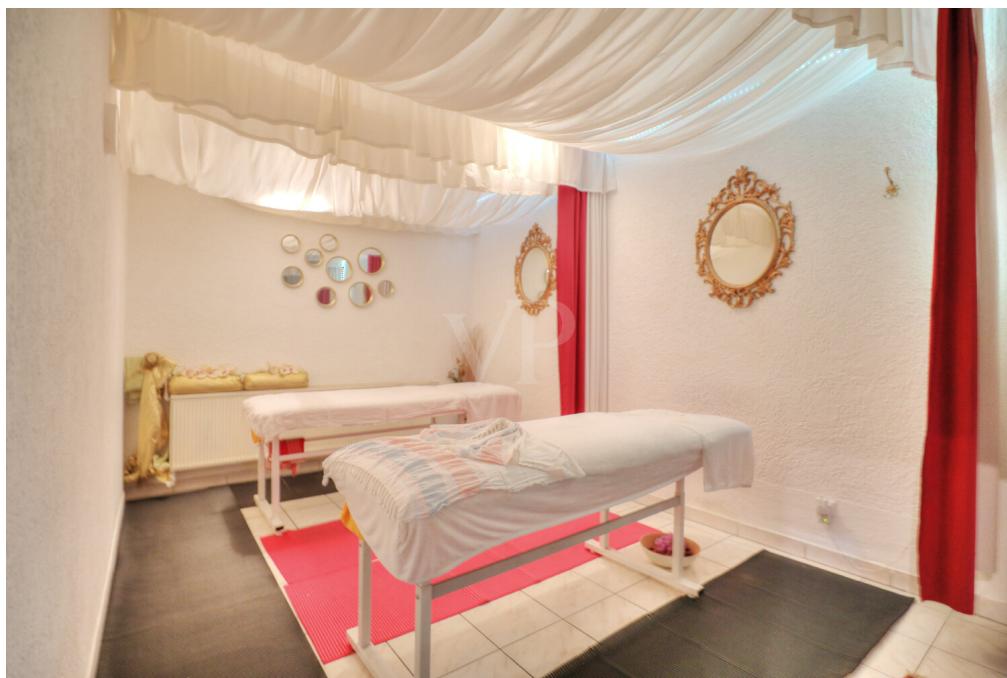
Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



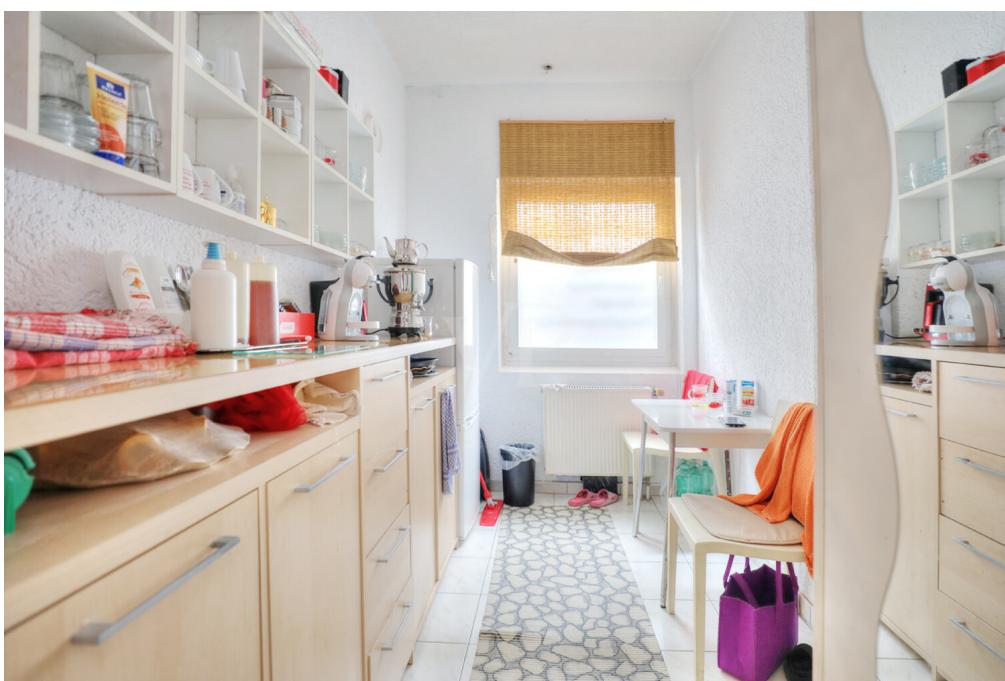
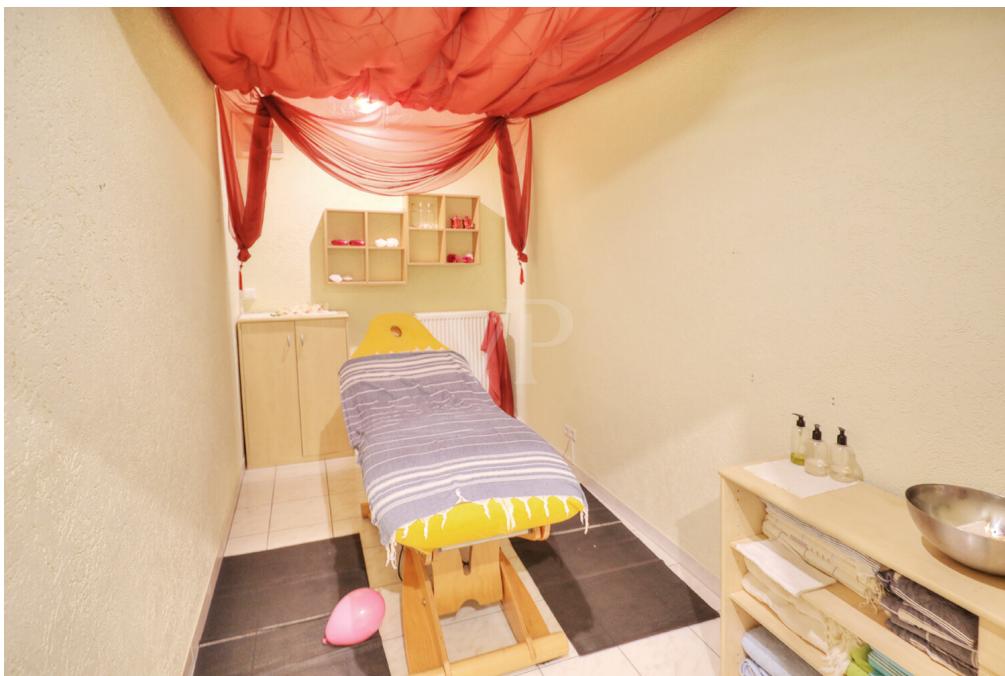
Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



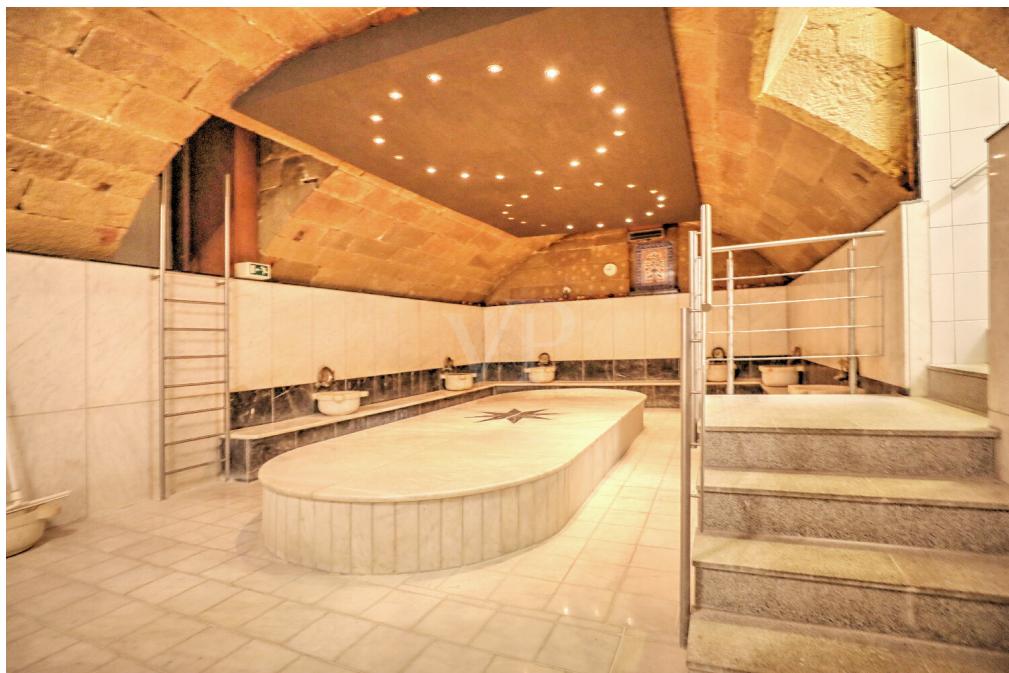
Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



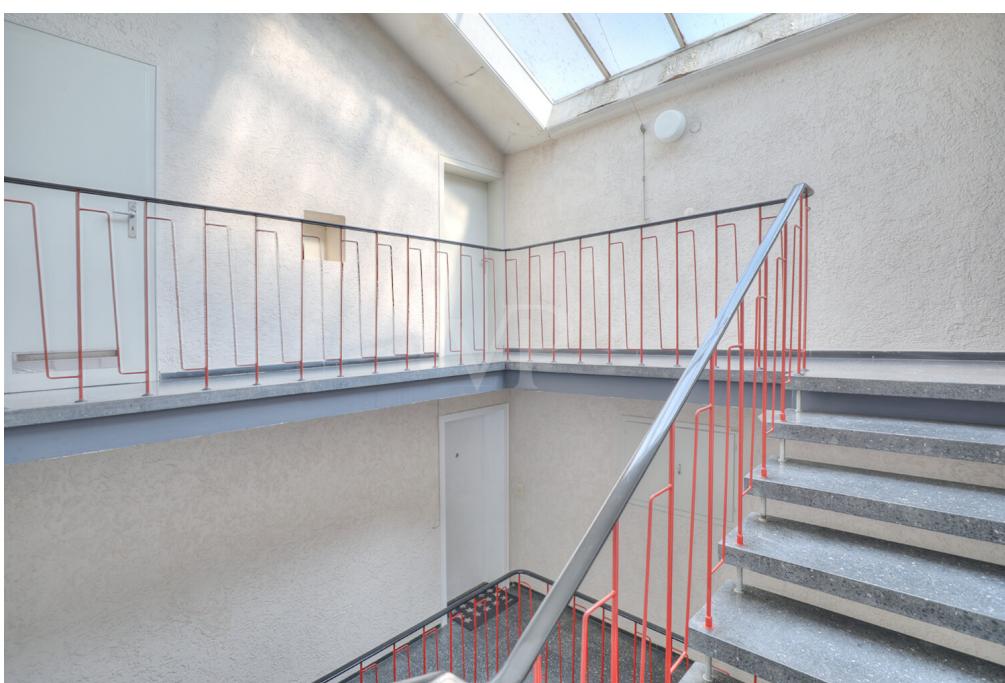
Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

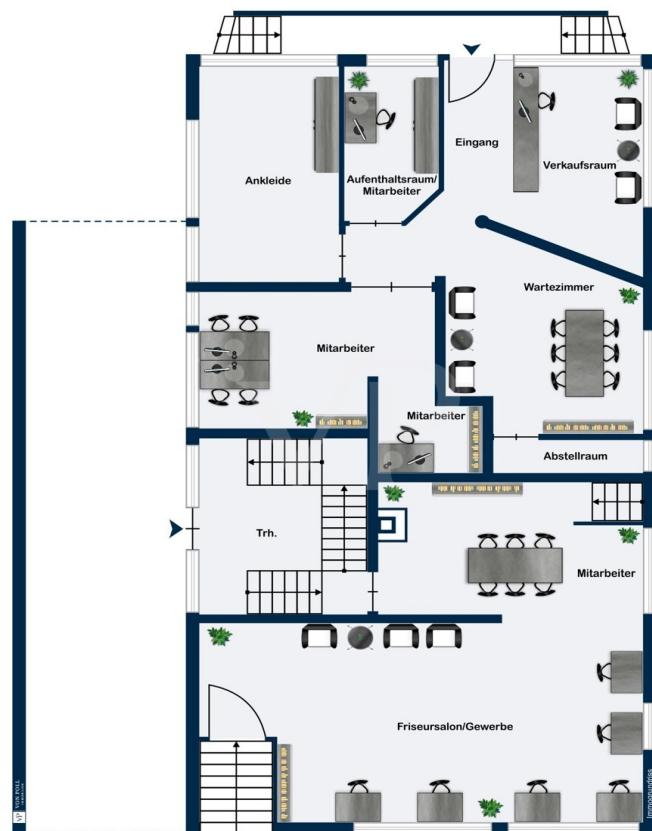
Leading

REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

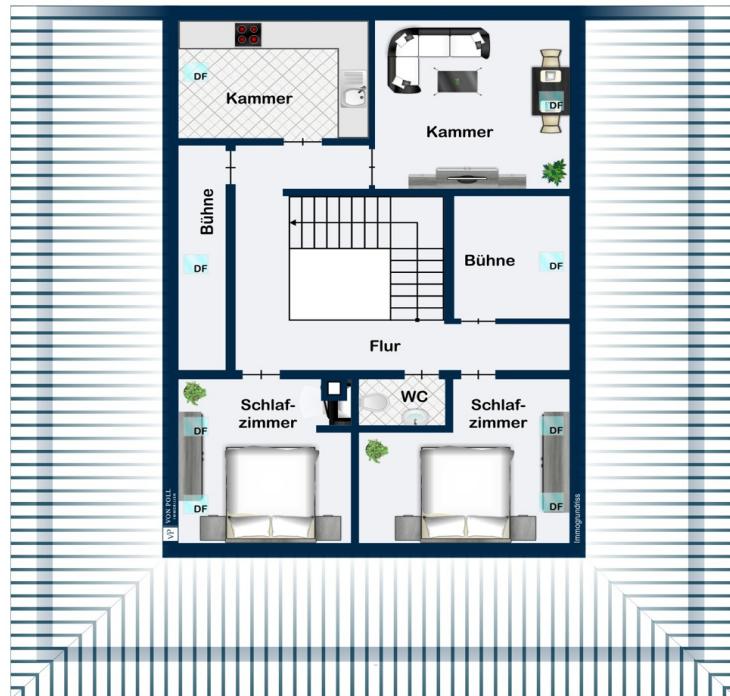
www.von-poll.com

Número de propiedad: 26188012 - 74072 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: 26188012 - 74072 Heilbronn

Una primera impresión

Willkommen in dieser attraktiven und vielseitig nutzbaren Gewerbeeinheit, die sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1961 befindet. Die Immobilie umfasst insgesamt ca. 295 m² Gewerbefläche, verteilt auf drei Ebenen, und vereint zwei etablierte Nutzungskonzepte unter einem Dach: einen Friseursalon sowie einen großzügigen Hamam- und Wellnessbereich.

Gewerbeflächen im Überblick:

I. Friseursalon – ca. 69 m²

Der Friseursalon ist straßenseitig zugänglich und profitiert von guter Sichtbarkeit sowie direktem Kundenverkehr. Die Fläche eignet sich ideal für Friseur- oder Beauty-Dienstleistungen und bietet eine funktionale Raumaufteilung.

II. Hamam & Wellnessbereich – ca. 226 m² (aktuell vermietet)

Der Wellnessbereich ist über den Innenhof mit vorhandenen Stellplätzen erreichbar und erstreckt sich über drei Ebenen:

Erdgeschoss: Anmeldung, Umkleiden, Ruheräume sowie ein Pausenraum

1. Untergeschoss: Sauna, Duschen und WC-Anlagen

Gewölbekeller: Stilvoll ausgebauter Hamam mit besonderem Ambiente

Dachgeschoss: Zu Hamam und Friseursalon werden im Dachgeschoss des Hauses zwei zu Schlafraum dienenden Räume, sowie ein kleines WC und drei Kammern/Abstellräume mit verkauft. Diese gehören auch offiziell nach Teilungserklärung zu dem Gewerbe dazu. Die nutzbare Fläche im Dachgeschoss beträgt ca. 29 m².

Der historische Gewölbekeller verleiht dem Wellnessbereich einen einzigartigen Charakter und schafft ideale Voraussetzungen für Entspannung und Erholung.

Ausstattung und Zustand:

Das Objekt wurde laufend instand gehalten und umfassend modernisiert. Bereits im Jahr 2003 erfolgte der gezielte Ausbau des Erdgeschosses für die gewerbliche Nutzung sowie

die grundlegende Erneuerung der Sanitärbereiche im Untergeschoss. Im Jahr 2005 wurden die Gewerbefenster erneuert und mit hochwertiger Dreifachverglasung ausgestattet, ergänzt durch eine neue Brandschutztür. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Arbeits- und Wohlfühlambiente.

Zusätzlich wurde die vordere Hausfassade umfassend saniert, neu verputzt und gestrichen. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten, repräsentativen und auch energetisch überzeugenden Zustand.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Dank der flexiblen Raumaufteilung und der vorhandenen Infrastruktur eignet sich die Gewerbeeinheit für zahlreiche Konzepte, darunter:
 - Friseur- und Beautybetriebe
 - Wellness-, Spa- oder Gesundheitsangebote
 - Praxen, Studios oder Dienstleistungsunternehmen
- Bestehende Ausstattung und Möblierung sind funktional auf die gewerbliche Nutzung abgestimmt und können bei Bedarf übernommen werden.

Wirtschaftlichkeit:

Die beiden Gewerbeeinheiten erzielen derzeit eine jährliche Netto-Kaltmieteinnahme von 31.260 € (Der Friseursalon war untervermietet) und bietet damit eine solide und stabile Ertragsbasis für Investoren oder Betreiber. Der Friseursalon war untervermietet.

Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

Detalles de los servicios

- Ca. 295 m² Gewerbefläche gesamt, verteilt auf drei Ebenen
- Zwei etablierte Nutzungskonzepte unter einem Dach, mit guter Mietrendite (ca. 5%), 2.605,00€ Kaltmiete p.m. 3.099,95€ inkl. Mwst.
- Friseursalon (ca. 69 m², leerstehend)
- Straßenseitiger Zugang
- Gute Sichtbarkeit und Kundenfrequenz
- Ideal für Friseur- und Beauty-Dienstleistungen
- Hamam- & Wellnessbereich (ca. 226 m², aktuell vermietet)
- Zugang über Innenhof mit Stellplätzen
- Großzügige Raumstruktur über drei Ebenen
- Stilvoll ausgebauter historischer Gewölbekeller mit besonderem Ambiente
- Durchdachte Raumaufteilung:
 - EG: Anmeldung, Umkleiden, Ruhe- und Pausenräume
 - UG: Sauna, Duschen, WC-Anlagen
 - Gewölbekeller: Hamam
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten:
 - Friseur- & Beautykonzepte
 - Wellness-, Spa- & Gesundheitsangebote

Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Dieses Objekt in zentraler Lage im Herzen von Heilbronn bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und profitiert von der dynamischen Stadtentwicklung Heilbronns.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPA1, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht &

Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com