

Stuttgart – Rohr

**Disponible immédiatement ! Espace commercial/de vente au détail à un prix imbattable !**

**CODE DU BIEN: 23081012**



**PRIX D'ACHAT: 467.000 EUR**

CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>23081012</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>467.000 EUR</b>
Année de construction	1980	Retail space	Boutique pour commerce de détail
Place de stationnement	2 x surface libre	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 611 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 107 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 611 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.03.2033	Consommation finale d'énergie	147.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La propriété



CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La propriété



CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La propriété



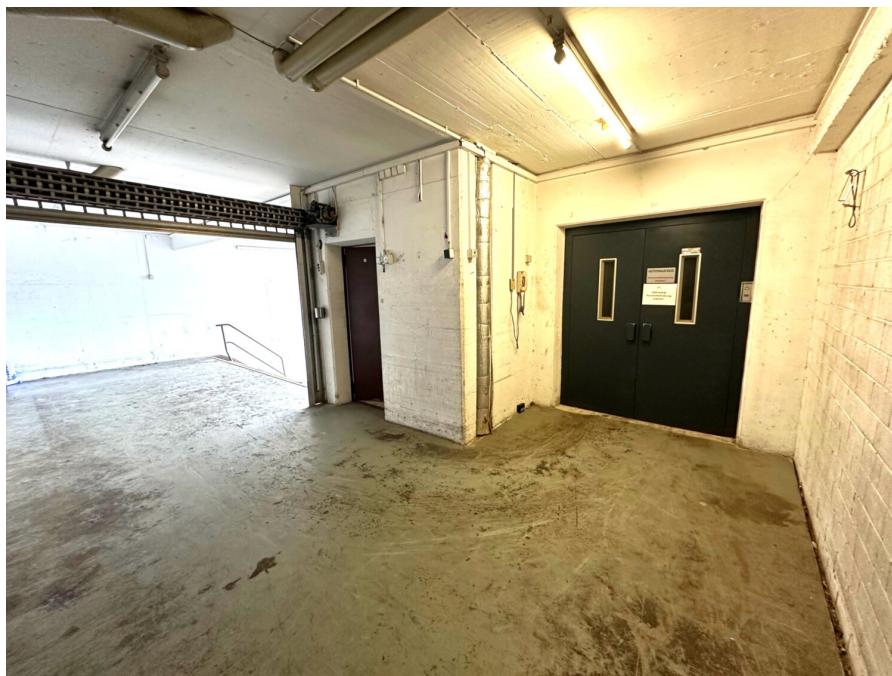
CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La propriété



CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La propriété



CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La propriété



CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La propriété



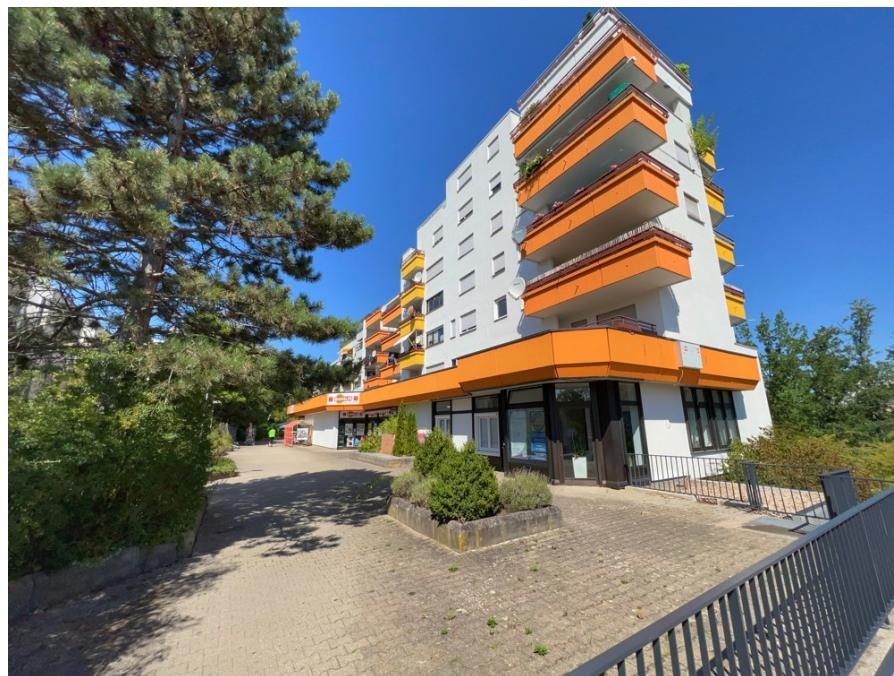
CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La propriété



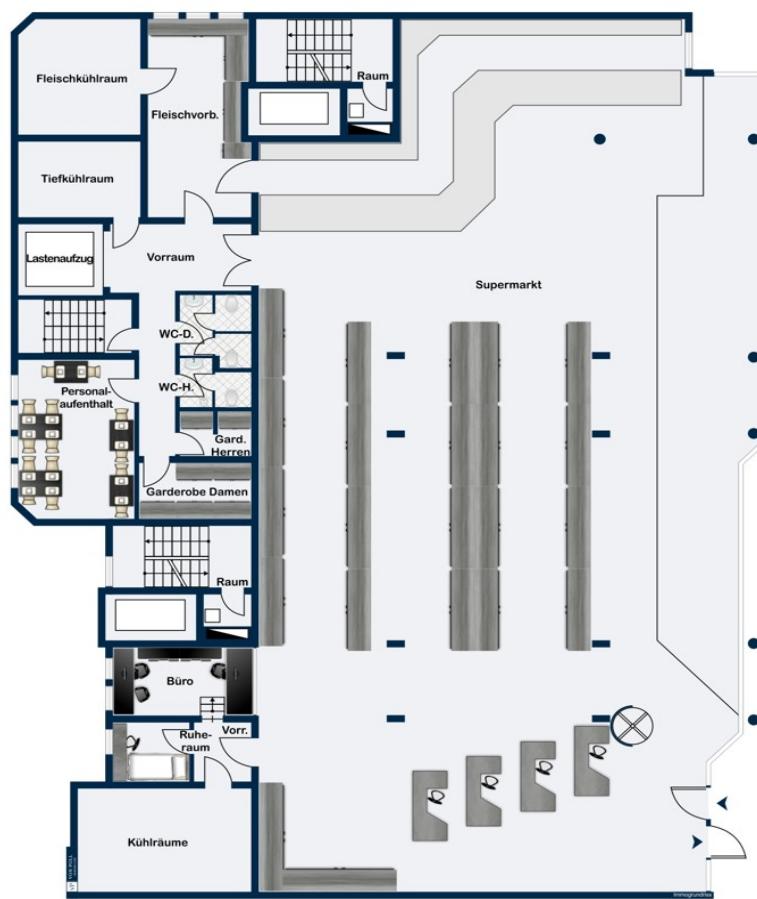
CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

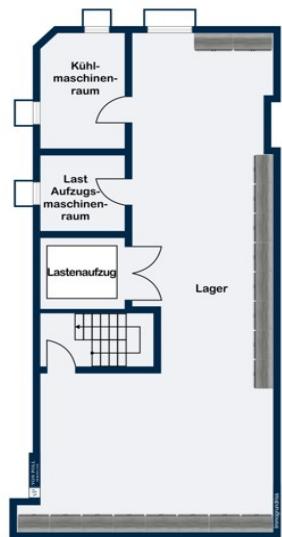
## La propriété



CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Une première impression

Cette opportunité d'achat exceptionnelle sur Rohrer Höhe se présente en ce début d'automne. Ce local commercial est un magasin de détail d'une surface de vente de près de 450 mètres carrés. Il comprend également des pièces annexes et des espaces de stockage. De plus, il dispose de chambres froides, d'une rampe extérieure donnant accès à un monte-chARGE, ainsi que d'installations pour le stockage et la transformation de la viande. Une boucherie peut donc y être exploitée. La surface locative totale disponible est de plus de 611 mètres carrés, avec possibilité de subdivision. Il serait ainsi possible, par exemple, de sous-louer la réserve ou une partie de la surface de vente, ou de les utiliser à d'autres fins. Un quai de chargement situé à l'avant du bâtiment facilite la manutention des marchandises et la logistique d'entrepôt, notamment pour les livraisons par camion. Le monte-chARGE est accessible depuis ce quai. Des places de parking publiques sont mises à la disposition des clients. Trois places de parking extérieures privatives sont également réservées à la propriété. L'entrée du magasin, située à l'arrière du bâtiment dans la zone piétonne, est accessible aux personnes à mobilité réduite. L'espace commercial est généralement bien entretenu, bien que des coûts de modernisation et de rénovation soient à prévoir. De grandes fenêtres offrent une belle luminosité naturelle et l'agencement permet d'envisager un agrandissement. À l'arrière du magasin se trouvent des salles de pause et des vestiaires, ainsi que des toilettes séparées et un bureau. La salle de pause est équipée d'une kitchenette. L'ensemble de l'espace sera disponible à la location à partir du 1er octobre. Ce local commercial est unique, car aucun autre commerce de proximité n'est accessible à pied. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations.

**CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich auf der begehrten "Rohrer-Höhe", was wiederum an Stuttgart-Vaihingen angebunden ist. Das Wohngebiet ist geprägt von Ein- Zweifamilienhäusern sowie mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Die S-Bahnstation Stuttgart-Rohr erreichen Sie bequem mit dem Bus (2 Stationen) oder zum Beispiel mit dem Fahrrad in wenigen Fahrminuten.

Die Nächste Haltestelle (Buslinien 82, N10) befindet sich quasi um die Ecke.

Auch die umliegenden Stadtteile S-Möhringen sowie Leinfelden-Echterdingen sind bequem und nach kurzen Fahrzeiten erreichbar. Damit ist auch der unmittelbare Anschluss an die Autobahnen A8 und A81 verbunden, was sicherlich für Pendler interessant sein dürfte.

Das Gebäude steht in einem reinen Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten in der näheren, fußläufigen Umgebung sind kaum verfügbar, was mit einem Vorteil für den Einzelhandel verbunden ist.

**CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2033.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 147.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 183.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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