

Heilbronn

## Lichdt durchflutete Bürofläche nahe der Innenstadt von Heilbronn

**CODE DU BIEN: 26188011**



**PRIX DE LOYER: 1.330 EUR • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn

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

**CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188011	Prix de loyer	1.330 EUR
Pièces	1	Coûts supplémentaires	300 EUR
Année de construction	1953	Retail space	Boutique pour commerce de détail
Place de stationnement	1 x surface libre	Surface total	ca. 86 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2014
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 86 m <sup>2</sup>

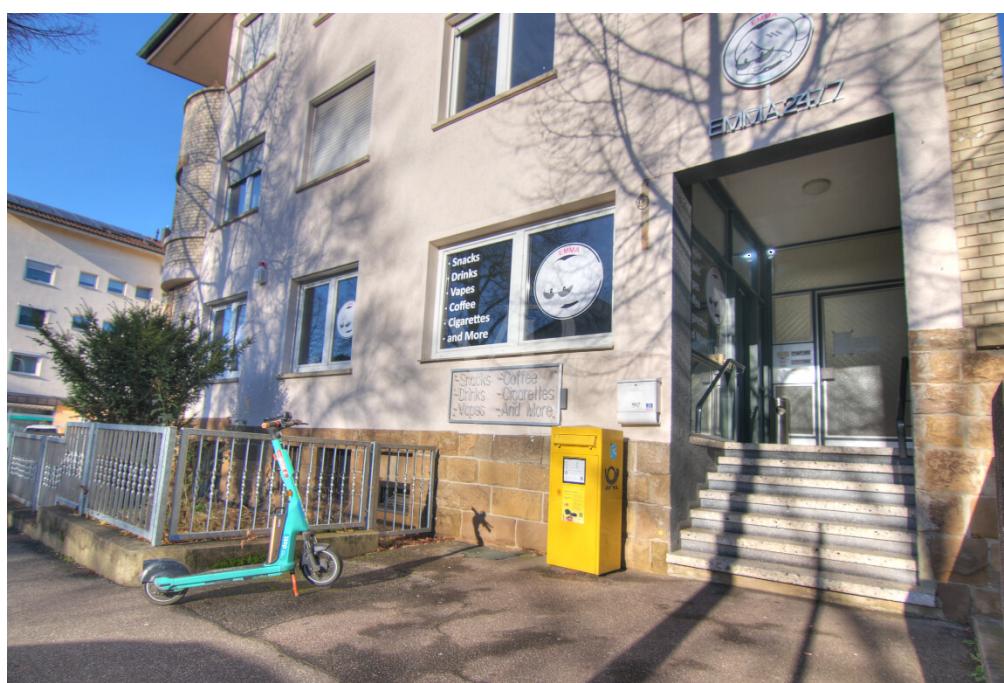
**CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2031	Consommation d'énergie	249.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

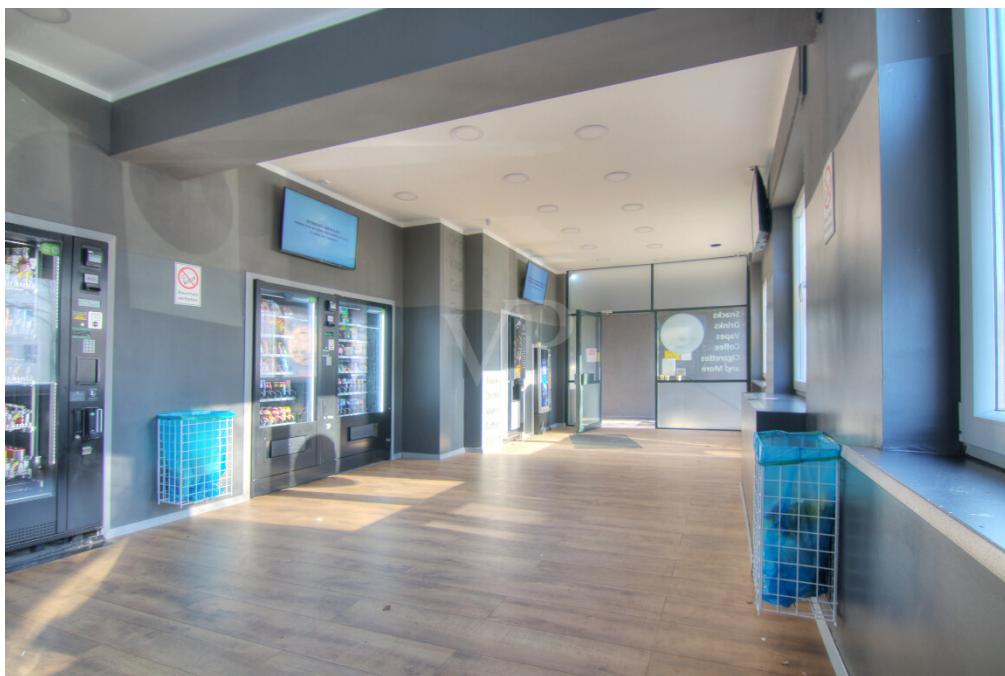
CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn

## La propriété



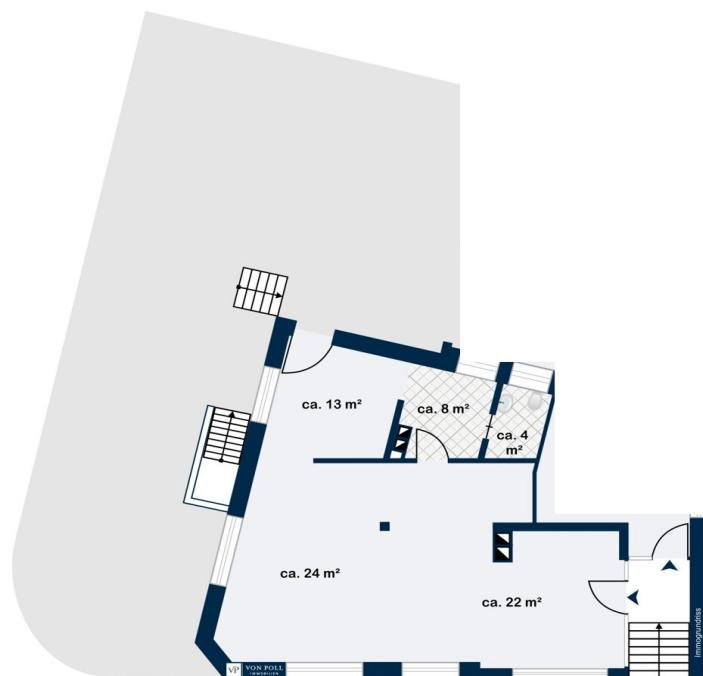
CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn

## 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: 26188011 - 74076 Heilbronn**

## Une première 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 die gesetzliche 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 Mieter angefragt werden.

CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26188011 - 74076 Heilbronn**

## Contact

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

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

---

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