

Heilbronn

## Lichdt durchflutete Bürofläche nahe der Innenstadt von Heilbronn

????????? ??????????: 26188011



????? ??????????: 1.330 EUR • ????????: 1

???????? ?????: 26188011 - 74076 Heilbronn

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 26188011 - 74076 Heilbronn

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	26188011
?????????	1
???? ????????????	1953
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ??????????	1.330 EUR
???????????	300 EUR
?????????	
????? ??????????	???????????
	?????????? ????????
????????? ????????	ca. 86 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2014
?????????	???????
????????? ????????	
????????? ????????	ca. 86 m <sup>2</sup>

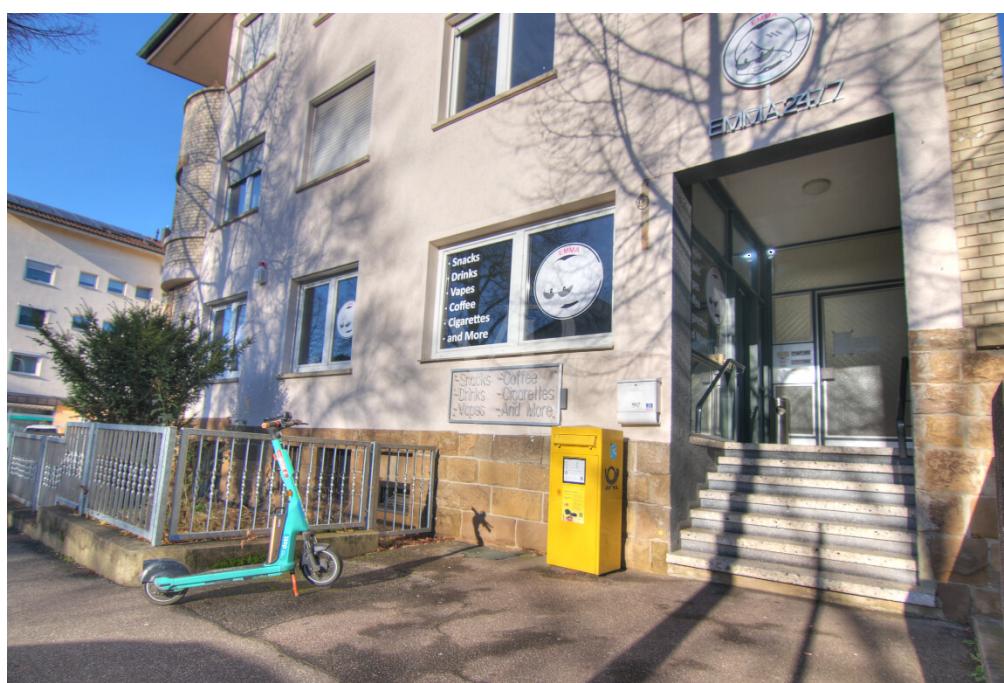
????????? ??????????: 26188011 - 74076 Heilbronn

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????	?????????????????	BEDARF
???????????????	05.02.2031	???????????????	
???????????????????		?????? ????????	249.30 kWh/m²a
????????? ???		???????????????	
		???????????????	G
		???????????????????	
		???????????????	
		???????????????????	1991
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

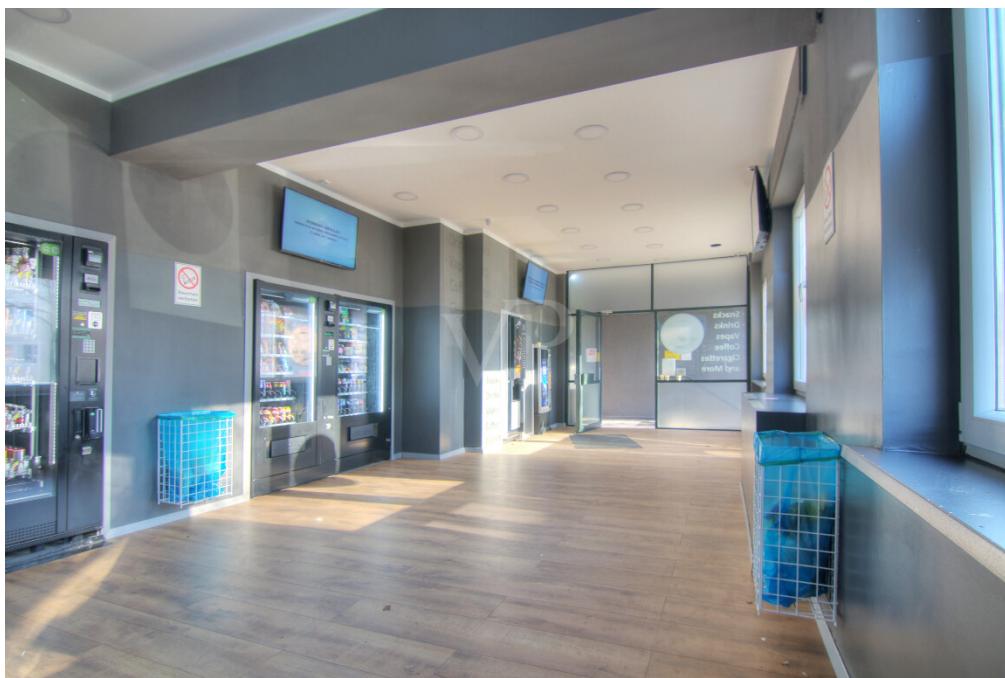
???????? ?????: 26188011 - 74076 Heilbronn

?? ??????



????????? ??????????: 26188011 - 74076 Heilbronn

?? ????????



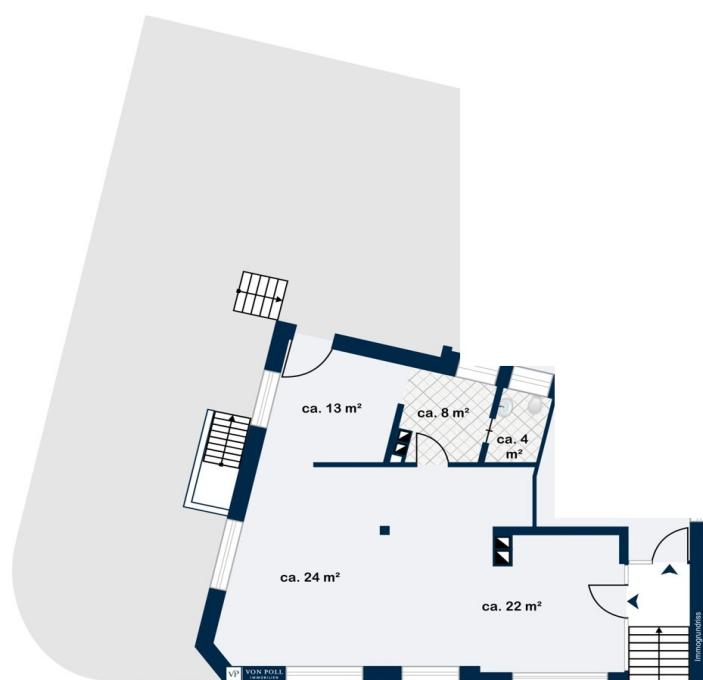
????????? ??????????: 26188011 - 74076 Heilbronn

?? ????????



????????? ??????????: 26188011 - 74076 Heilbronn

???????



???? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 26188011 - 74076 Heilbronn

## ??? ????

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.

????????? ??????????: 26188011 - 74076 Heilbronn

## ???????????????? ??? ????????

- 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

???????? ?????: 26188011 - 74076 Heilbronn

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 26188011 - 74076 Heilbronn

????? ????????????

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

????????? ??????????: 26188011 - 74076 Heilbronn

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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