

Heilbronn

Vielseitige Gewerbeeinheit mit Friseursalon und Hamam & Wellnessbereich

????????? ??????????: 26188012



www.von-poll.com

???? ??????: 660.000 EUR

??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

???????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ?????????	26188012	???? ?????	660.000 EUR
???? ?????????	1961	????????	Käuferprovision
???? ?????????	7 x ?????????		beträgt 3,57 % (inkl.
???? ?????????	???? ?????????		MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		????????????????	ca. 29 m²
		????	
		????????????	ca. 295 m²
		????????????	ca. 295 m²
		????	

??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

???? ???????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	25.03.2035	??????????	
????????????????		?????? ?????	149.40 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
		??????????	E
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1991
		???????? ?? ??	
		??????????	
		??????????????	

??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????



???????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????



???????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ?????????



??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

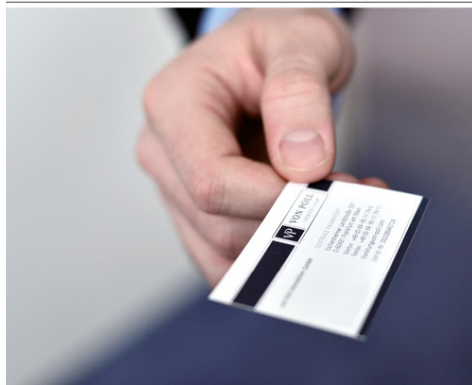
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

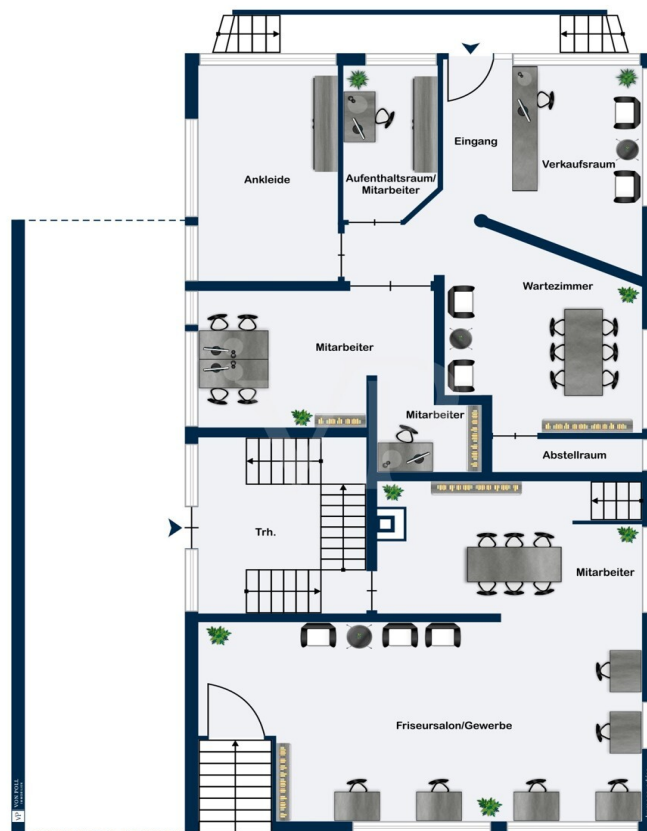
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

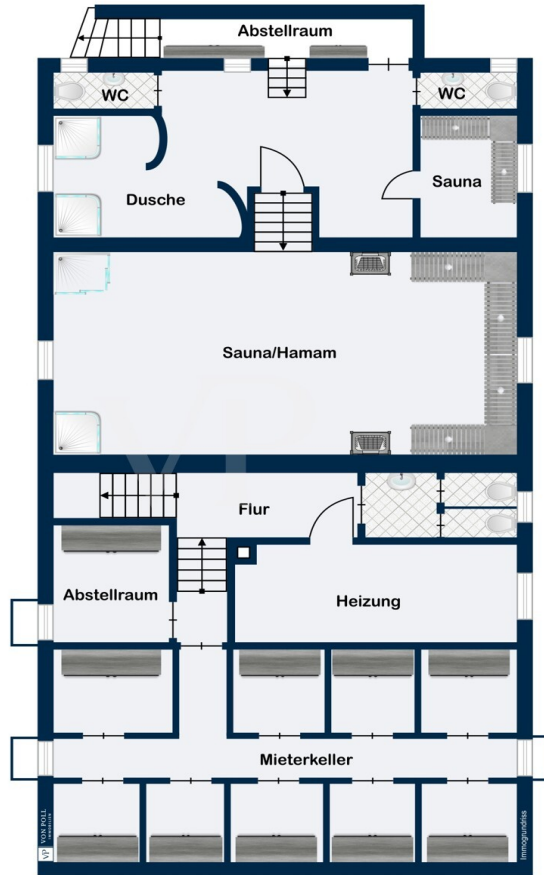
www.von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

???????







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

??????? ???????: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

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 Schlafräumen 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 Brandschutztüre. 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 Gewerbeinheit 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-Kaltemieteinnahme von 31.260 € (Der Friseursalon war untervermietet) und bietet damit eine solide und stabile Ertragsbasis für Investoren oder Betreiber. Der Friseursalon war untervermietet.

??????? ???????: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

- 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

??????? ???????: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

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 IPAI, 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 Spaziergehen 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.

??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

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.

??????? ?????????: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

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

www.von-poll.com