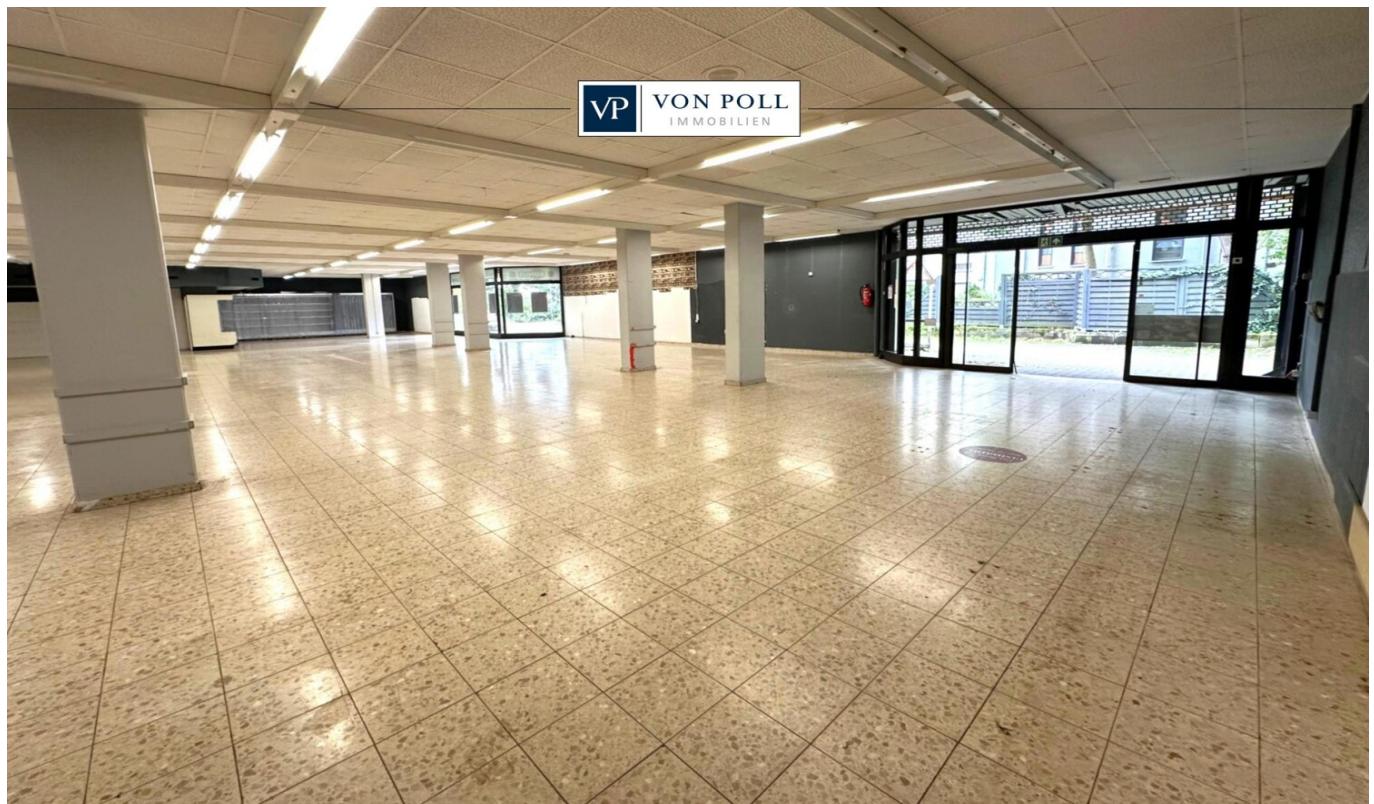


Stuttgart – Rohr

## Azonnal költözheto! Üzleti/kiskereskedelmi/eladó helyiségek kiváló áron!

VP azonosító: 23081012



VÉTELÁR: 467.000 EUR

VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Áttekintés

VP azonosító	23081012
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	467.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 611 m <sup>2</sup>
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 107 m <sup>2</sup>
Bérelheto terület	ca. 611 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.03.2033	Végso energiafogyasztás	147.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



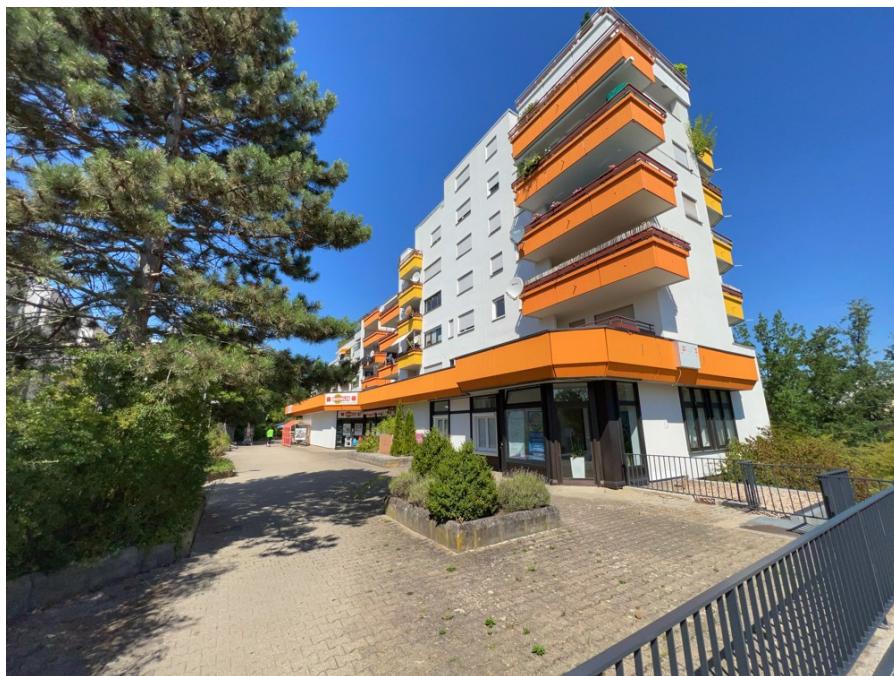
VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



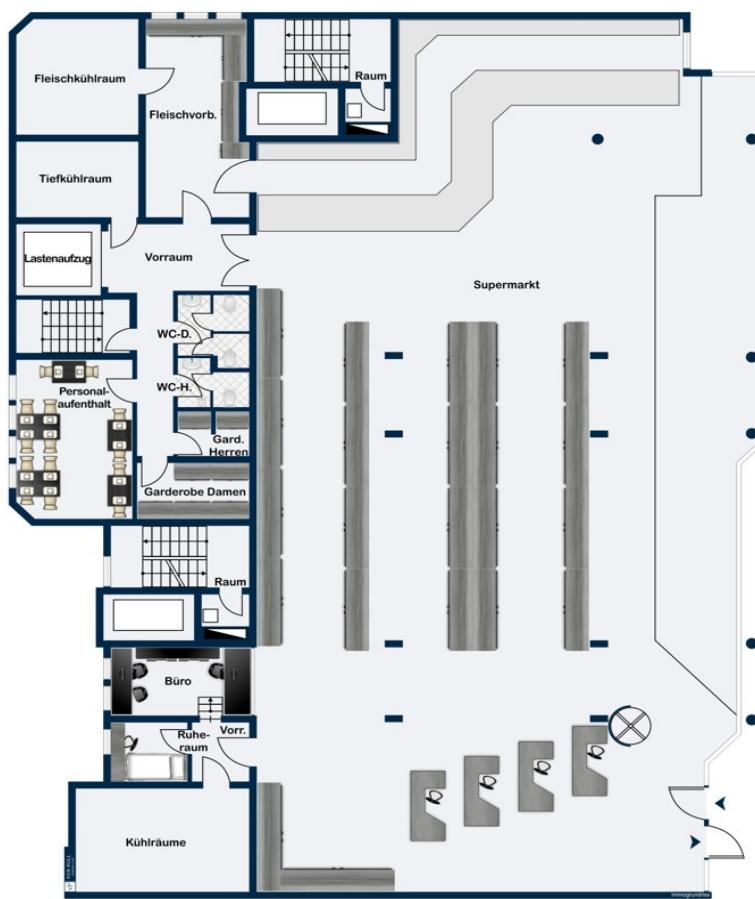
VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

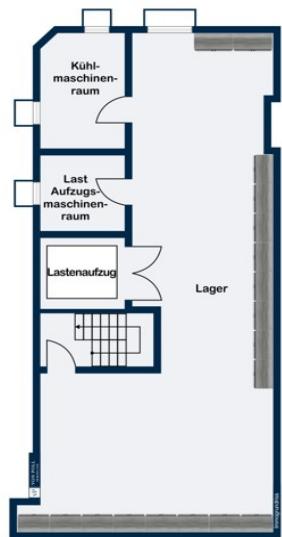
## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Az elso benyomás

Ez a kivételesen vonzó vételi lehetőség a Rohrer Höhe-n kora oszre kínálkozik. Az üzlethelyiség egy közel 450 négyzetméteres eladótérrrel rendelkezo kiskereskedelmi üzlet. Ezen felül mellékhelyiségek és raktárak is találhatók benne. Továbbá hutokamrák, teherlift-hez vezeto külso rámpa, valamint húskészítmények tárolására és feldolgozására szolgáló létesítmények is találhatók. Így hentesüzlet is üzemeltethető. Összesen több mint 611 négyzetméter bérbeadható terület áll rendelkezésre, amely szükség esetén felosztásra is alkalmas. Ez lehetové teszi például az alsó raktárterület vagy az eladótér egyes részeinek albérletbe adását, vagy más célra való felhasználását. Az épület elején egy rakodórámpa található. Ez megkönyíti az áruk mozgatását és a raktárlogisztikát, például teherautós szállítások esetén. A teherlift a rámpáról közelíthető meg. Nyilvános parkolóhelyek állnak rendelkezésre a vásárlók számára. Emellett három privát kültéri parkolóhely is található, amelyek kizárolag ehhez az ingatlanhoz tartoznak. Az üzlet bejárata az épület hátsó részén, a gyalogos zónában található, és kerekesszékkel is megközelíthető. Az üzlethelyiség általában jól karbantartott, bár a modernizációs és felújítási költségeket figyelembe kell venni. A nagy ablakok jó természetes fényt biztosítanak, az elrendezés pedig további lehetőségeket kínál a bovítésre. Az üzlet hátsó részén pihenohelyek és öltözők, valamint külön mosdók és egy iroda található. A pihenohelyiséghez konyhasarok is tartozik. A teljes helyiség október 1-jétől egyéni használatra is rendelkezésre áll. Ez az üzlethelyiség egyedülálló, mivel gyalogosan sem található más, minden nap szükségleteket kielégítő üzlet. Örömmel adunk további információkat.

**VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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