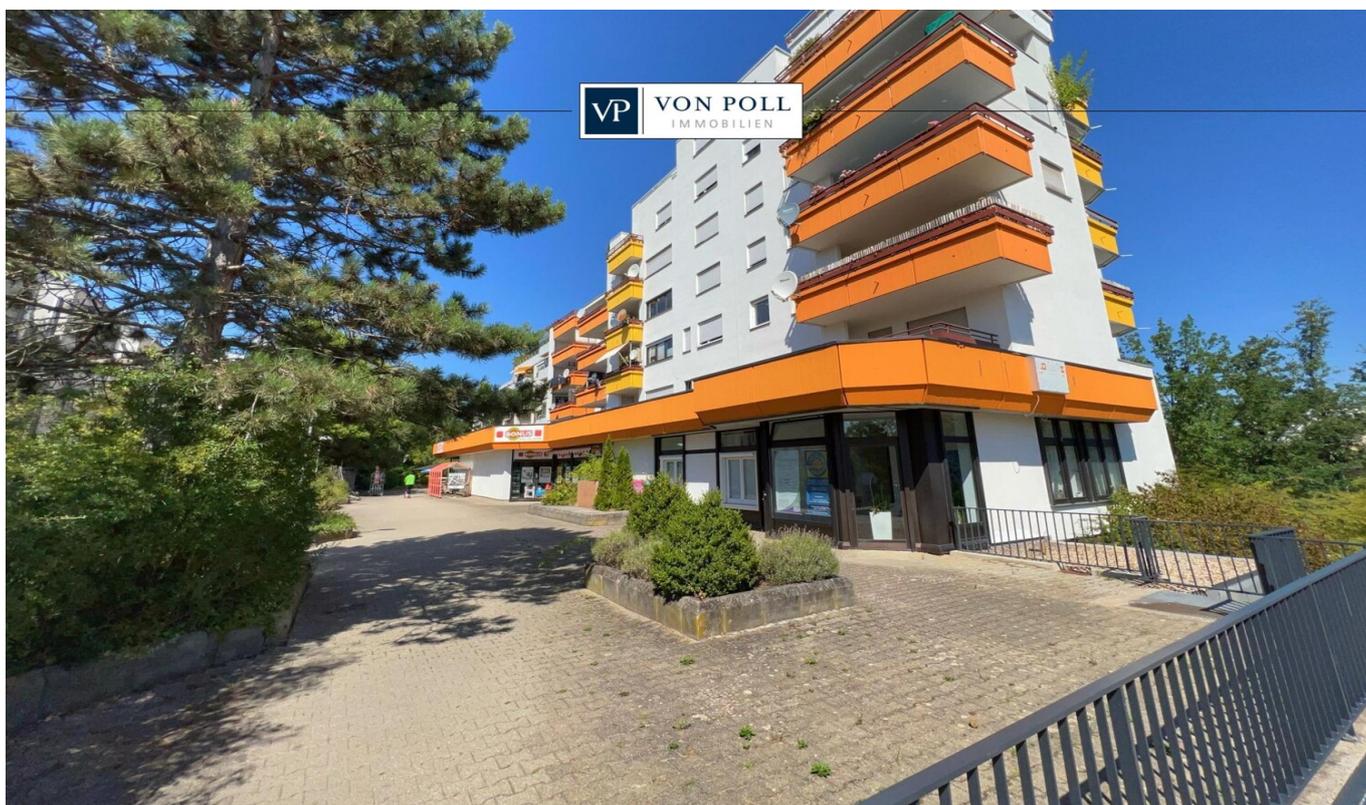


Stuttgart – Rohr

# Frei werdende Gewerbefläche/ Verkaufsfläche/ Einzelhandel zum Spitzenpreis

VP azonosító: 23081012



VÉTELÁR: 467.000 EUR

VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Áttekintés

VP azonosító	23081012	Vételár	467.000 EUR
ÉPÍTÉS ÉVE	1980	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely	Teljes terület	ca. 611 m <sup>2</sup>
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 107 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 611 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Áttekintés: Energia adatok

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

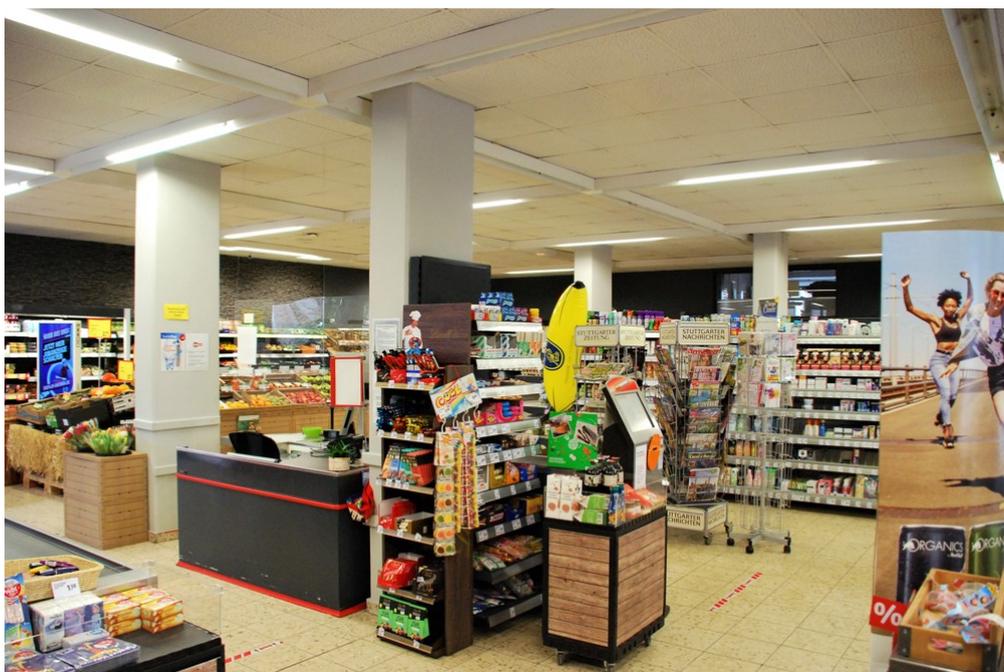
VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



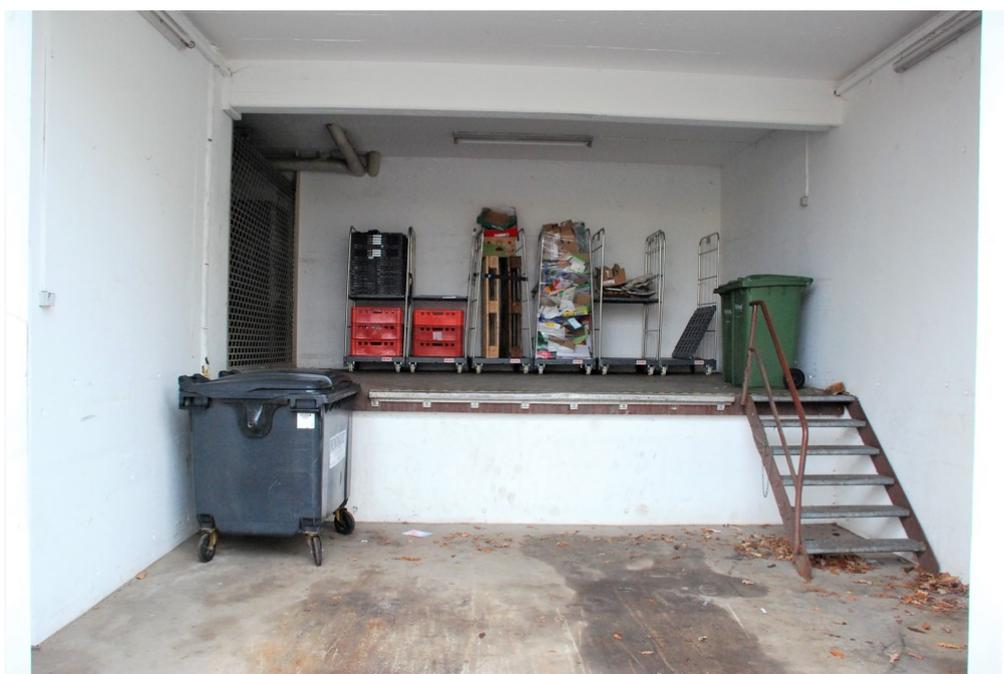
VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Az ingatlan



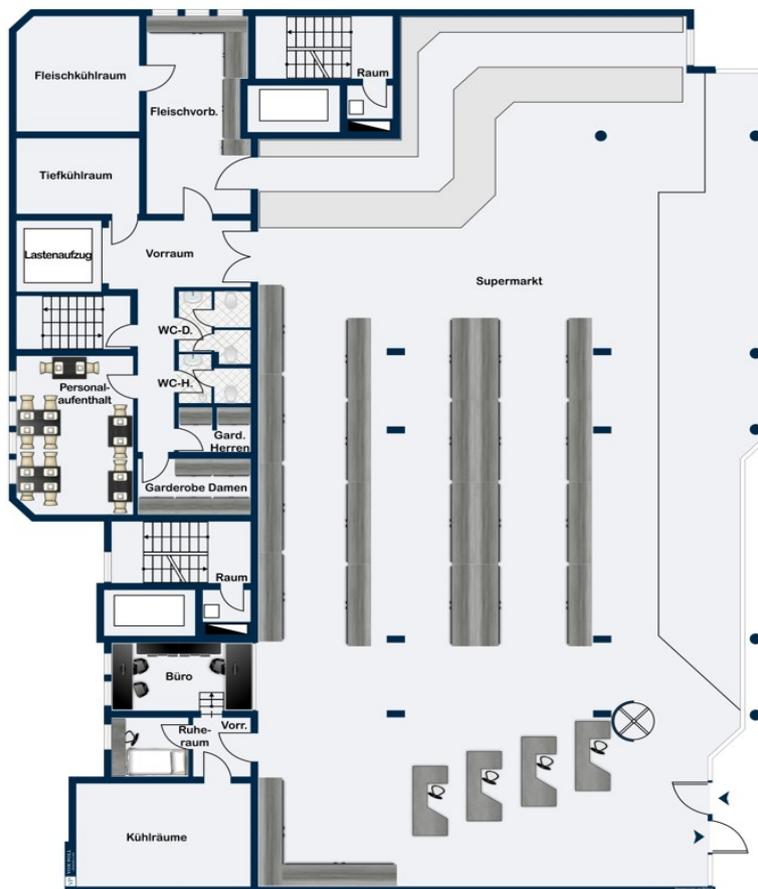
VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

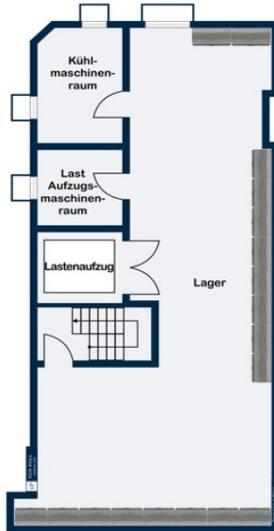
## Az ingatlan



VP azonosító: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## 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 also benyomás

Zum Herbstanfang bietet sich Ihnen diese preislich äußerst attraktive Kaufgelegenheit auf der Rohrer Höhe. Bei der Gewerbeimmobilie handelt es sich um einen Einzelhandel mit einer reinen Verkaufsfläche von knapp 450 Quadratmetern. Hinzu kommen Nebenräume und Lagerflächen.

Daneben stehen Kühlräume, eine Außenrampe mit Zugang zum Lastenaufzug sowie Räumlichkeiten zur Verwahrung und Verarbeitung von Fleischwaren zur Verfügung. Daher kann auch eine Metzgerei betrieben werden.

Insgesamt stehen ca. 611m<sup>2</sup> vermietbare Fläche zur Verfügung, so dass bei Bedarf auch eine Teilung vorgenommen werden kann. Dadurch wäre es möglich, bspw. das untere Lager oder Teilflächen der Verkaufsräume unterzuvermieten oder anderweitig zu nutzen.

Im vorderen Bereich des Gebäudes befindet sich eine anfahrbare Rampe. Diese erleichtert den Warenverkehr sowie die Lagerlogistik, bspw. bei Anlieferungen mit dem LKW. Von der Rampe aus erreicht man den Lastenaufzug.

Für Kundschaft stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Daneben gibt es drei Außenstellplätze die nur zu dieser Immobilie zählen. Der Eingangsbereich zum Ladengeschäft befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes in der Fußgängerzone und kann barrierefrei erreicht werden.

Die Gewerbefläche macht insgesamt einen gepflegten Eindruck, wobei Aufwendungen für Modernisierung und Renovierungsarbeiten einkalkuliert werden sollten. Große Fensterflächen sorgen für gute Lichtverhältnisse und die Raumanordnung bietet zusätzliches Potential für eine erweiterte Nutzung.

Im hinteren Bereich der Ladenfläche befinden sich Aufenthalts- und Umkleieräume ebenso wie getrennte Sanitärräume und ein Büro. Der Pausenraum verfügt über eine Küchenzeile.

Ab dem 01. Oktober steht die gesamte Fläche frei zur individuellen Verwendung.

Die Gewerbeimmobilie weist ein Alleinstellungsmerkmal auf, da in der näheren, fußläufigen Umgebung sonst keine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügbar sind.

Gerne stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zur Verfügung.

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

## Minden a helyszínról

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 felelősségkizárásához*

---

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