

Stuttgart – Rohr

Disponibile da subito! Spazio commerciale/vendita  
al dettaglio/vendita al miglior prezzo!

Codice oggetto: 23081012



PREZZO D'ACQUISTO: 467.000 EUR

Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 23081012              |
| Anno di costruzione | 1980                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 467.000 EUR                                                               |
| Commercio al dettaglio | Negozio per commercio al dettaglio                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale | ca. 611 m <sup>2</sup>                                                    |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 107 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile | ca. 611 m <sup>2</sup>                                                    |

Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.03.2033 | Consumo finale di energia                             | 147.50 kWh/m²a                      |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980                                |

Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La proprietà





Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La proprietà





Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La proprietà



Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La proprietà





Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La proprietà



Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La proprietà





Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La proprietà





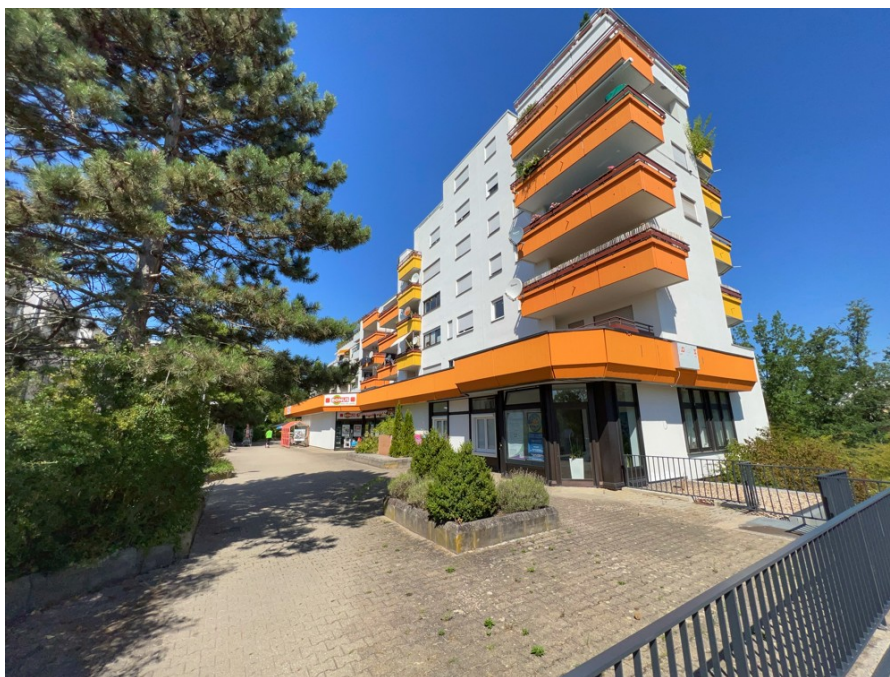
Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## La proprietà



Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

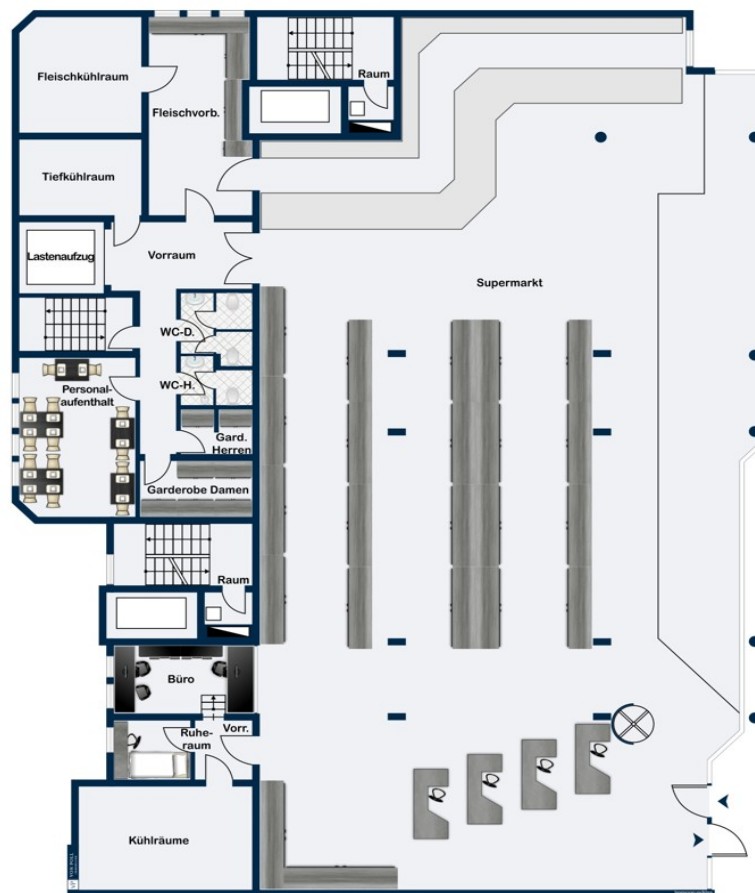
## La proprietà

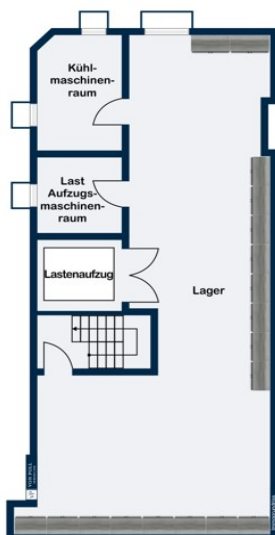




Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Una prima impressione

Questa opportunità di acquisto eccezionalmente interessante sulla Rohrer Höhe si presenta all'inizio dell'autunno. L'immobile commerciale è un negozio al dettaglio con una superficie di vendita di quasi 450 metri quadrati. Sono inoltre disponibili locali accessori e aree di stoccaggio. Sono inoltre presenti celle frigorifere, una rampa esterna con accesso a un montacarichi e locali per lo stoccaggio e la lavorazione di prodotti a base di carne. È quindi possibile gestire anche una macelleria. Sono disponibili complessivamente oltre 611 metri quadrati di superficie affittabile, che può essere suddivisa in base alle esigenze. Ciò consentirebbe, ad esempio, di subaffittare l'area di stoccaggio inferiore o parti dell'area di vendita, o di utilizzarli per altri scopi. Una rampa di carico si trova nella parte anteriore dell'edificio. Ciò facilita la movimentazione delle merci e la logistica di magazzino, ad esempio per le consegne tramite camion. Il montacarichi è raggiungibile dalla rampa. Sono disponibili parcheggi pubblici per i clienti. Sono inoltre disponibili tre parcheggi privati esterni di proprietà esclusiva di questo immobile. L'ingresso al negozio si trova sul retro dell'edificio, nella zona pedonale, ed è accessibile alle sedie a rotelle. Lo spazio commerciale è generalmente ben tenuto, sebbene siano da considerare i costi di ammodernamento e ristrutturazione. Le ampie finestre garantiscono una buona illuminazione naturale e la disposizione offre ulteriore potenziale per un utilizzo più ampio. Sul retro del negozio si trovano sale relax e spogliatoi, oltre a servizi igienici separati e un ufficio. La sala relax comprende un angolo cottura. L'intero spazio sarà disponibile per uso individuale dal 1° ottobre. Questa proprietà commerciale è unica, in quanto non ci sono altri negozi per le necessità quotidiane facilmente raggiungibili a piedi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

**Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2033.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 147.50 kwh/(m²\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 183.70 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Codice oggetto: 23081012 - 70565 Stuttgart – Rohr

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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