

Heidelberg

Interessante opportunità di investimento:  
rendimento del 6% in un immobile commerciale  
quotato

*Codice oggetto: 23018022*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR**

**Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg**

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

**Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23018022	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Anno di costruzione	1883	Commercio al dettaglio	Negoziato per commercio al dettaglio
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,59 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 104 m <sup>2</sup>
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 104 m <sup>2</sup>

**Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg**

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg

## La proprietà

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

**Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein historischer Einzelhandelsladen aus dem Jahr 1883. Das Gebäude besticht durch seinen Charme und seine Geschichte, und bietet potenziellen Käufern eine einzigartige Gelegenheit, Teil der Geschichte dieser besonderen Immobilie zu werden.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage mit einem starken Fußgänger- und Fahrradfahrer-Frequenz, was für Einzelhändler von großem Interesse ist. Die umliegende Gegend bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, was für die Attraktivität des Standorts spricht.

Mit einer Gesamtfläche von 104 Quadratmetern bietet das Ladengeschäft ausreichend Platz für einen Einzelhandelsladen. Die Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und bieten eine flexible Gestaltungsmöglichkeit, um den individuellen Bedürfnissen eines zukünftigen Eigentümers gerecht zu werden.

Das Interieur des Gebäudes besticht durch seine historischen Details, die dem Laden eine unvergleichliche Atmosphäre verleihen.

Das Gebäude liegt außerdem in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, was eine gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter gewährleistet.

Insgesamt bietet diese Immobilie die perfekte Gelegenheit für Einzelhändler, die nach einem charmanten und gut gelegenen Laden suchen. Durch die Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort ist diese Immobilie einzigartig und bietet einen überzeugenden Mehrwert.

**Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg**

## Dettagli dei servizi

- vermietetes Ladengeschäft
- Rendite 6 %
- gut eingeführtes Ladengeschäft
- hübsche und zentrale Lage Weststadt

**Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg**

## Tutto sulla posizione

Die Weststadt gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Heidelbergs. Ihre besonderen Vorzüge liegen in ihrer Nähe zum Zentrum, welches in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist. Dieser Stadtteil wird vor allem von großzügigen Jugendstilhäusern mit schönen Altbauwohnungen geprägt. Vor allem Familien wie auch gut situierte Akademiker schätzen die angenehme Wohnsituation. Schulen und Kindergärten, als auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, zeichnen die gute Infrastruktur der Weststadt ebenfalls aus.

Idealer Anschluss zur Autobahn A656 Heidelberg und A5 Dossenheim. Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurigen Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Heidelberg schnell und problemlos zu erreichen. Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben.

**Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 23018022 - 69115 Heidelberg**

## Partner di contatto

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

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

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

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

---

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