

Heilbronn

## Vielseitige Gewerbeeinheit mit Friseursalon und Hamam & Wellnessbereich

**Codice oggetto: 26188012**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 660.000 EUR**

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188012
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	7 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	660.000 EUR
Altro	Altro
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 29 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 295 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 295 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2035	Consumo energetico	149.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



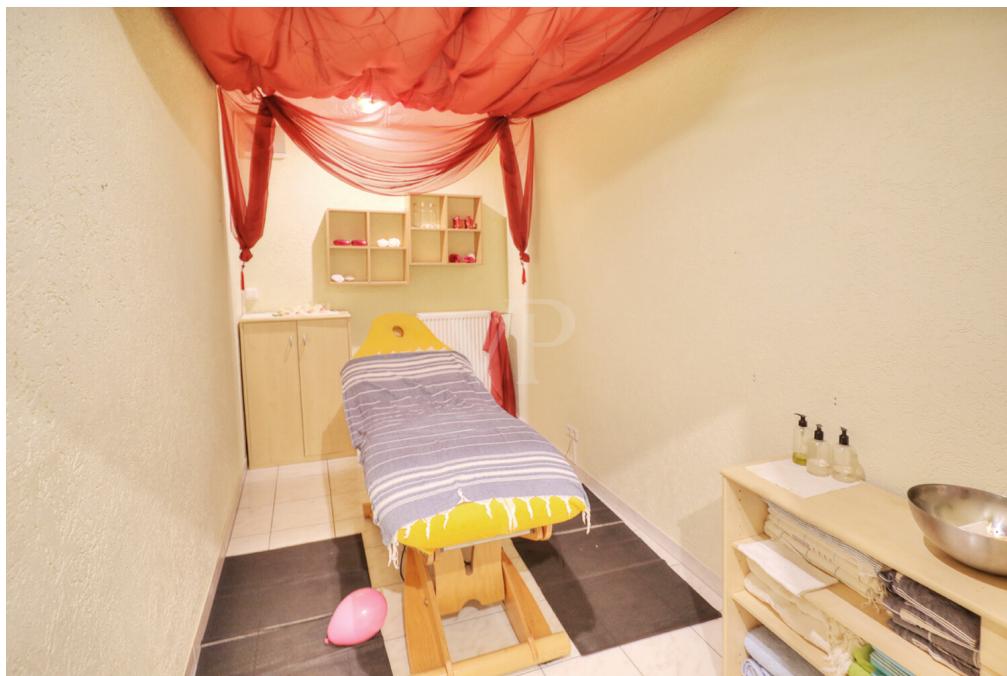
Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



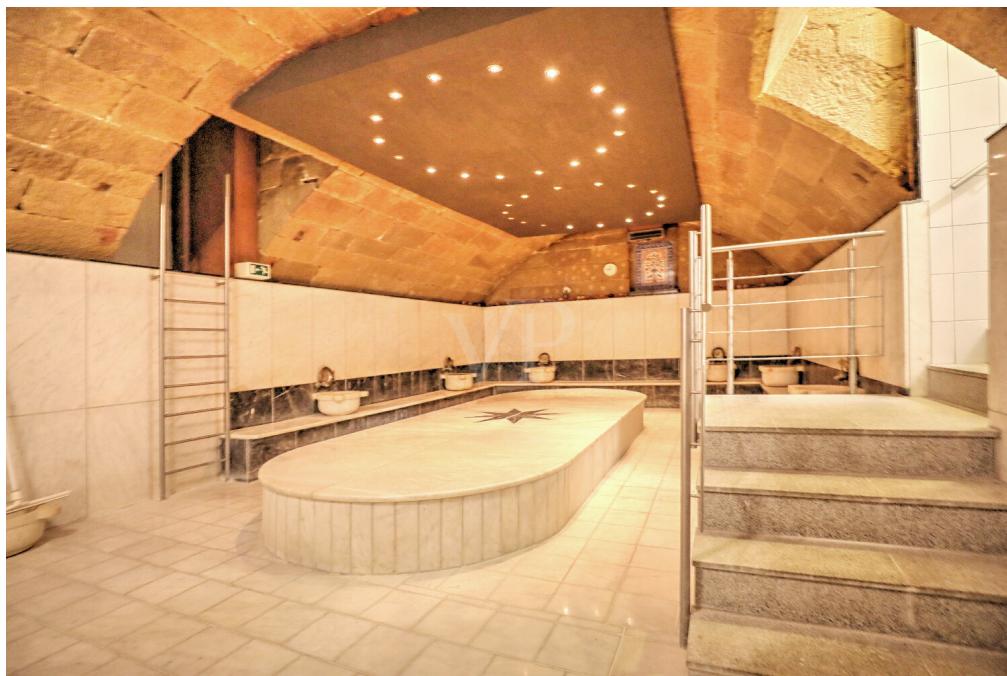
Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



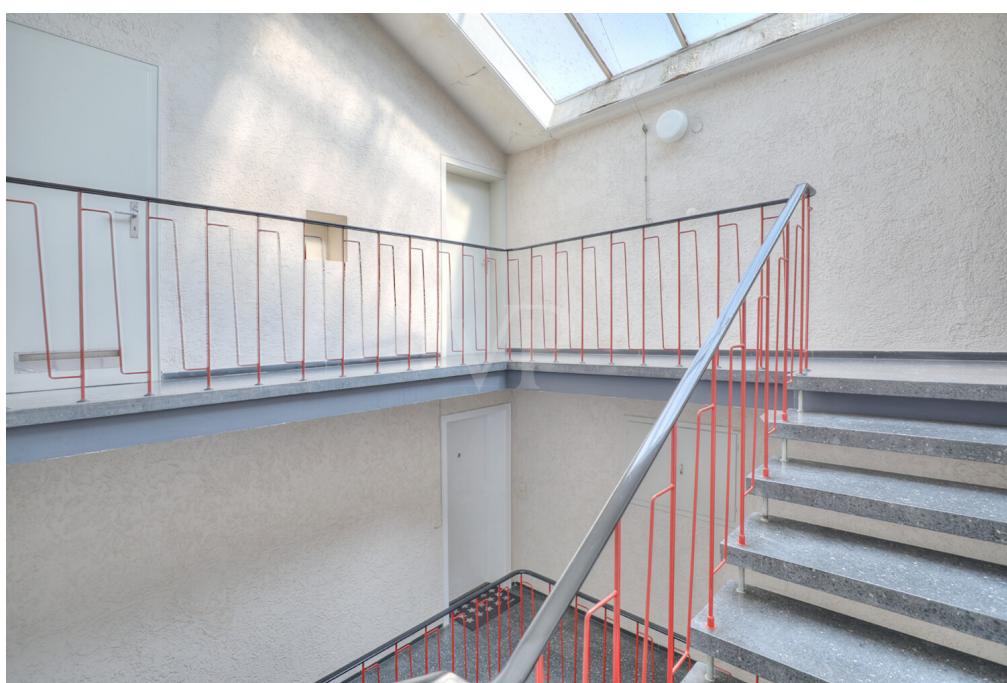
Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



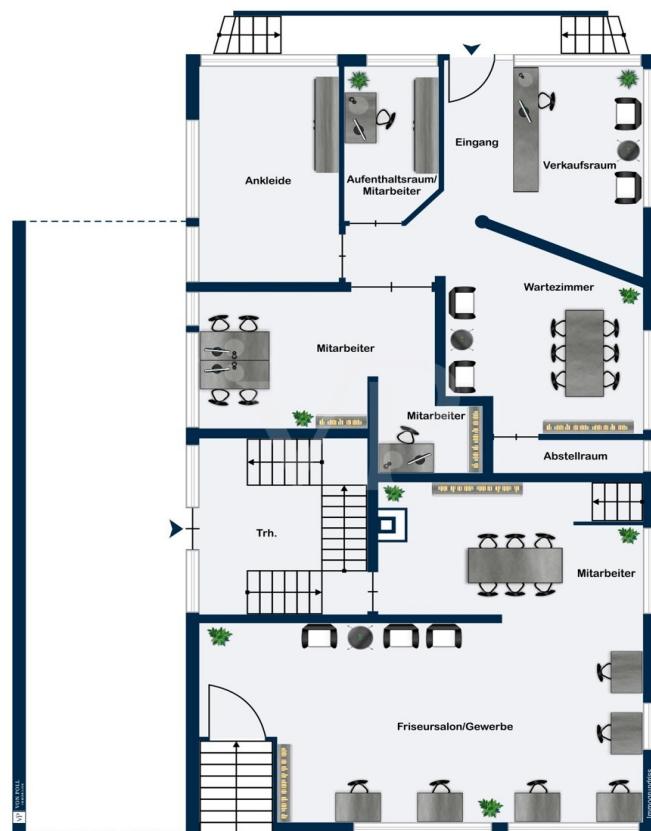
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

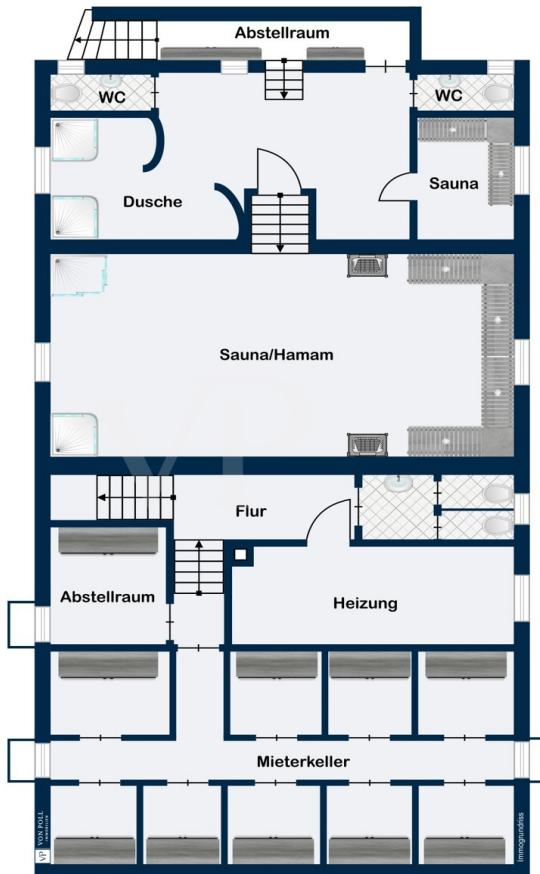
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD™

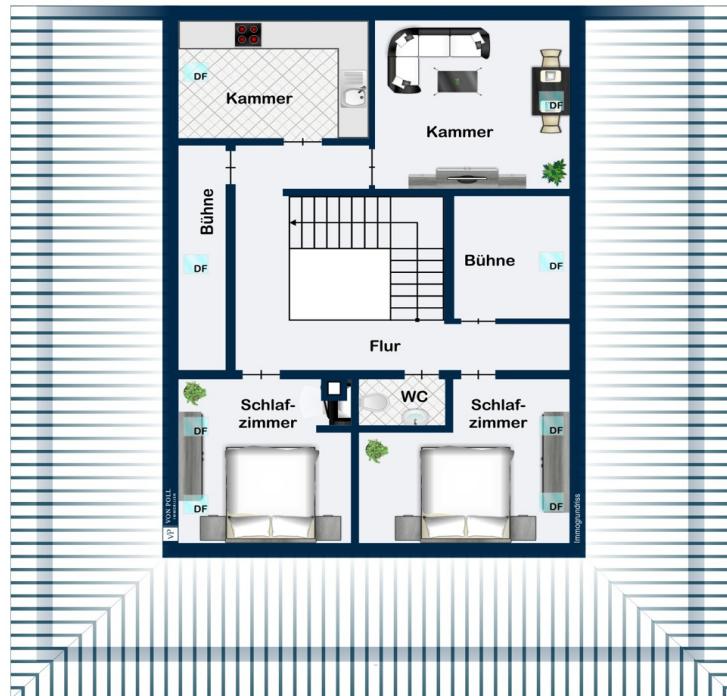
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## 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: 26188012 - 74072 Heilbronn

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> (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 Schlafraum 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 m<sup>2</sup>.

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 Brandschutztür. 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 Gewerbeeinheit 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-Kaltmieteinnahme von 31.260 € (Der Friseursalon war unvermietet) und bietet damit eine solide und stabile Ertragsbasis für Investoren oder Betreiber. Der Friseursalon war unvermietet.

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

- Ca. 295 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, leerstehend)
- Straßenseitiger Zugang
- Gute Sichtbarkeit und Kundenfrequenz
- Ideal für Friseur- und Beauty-Dienstleistungen
- Hamam- & Wellnessbereich (ca. 226 m<sup>2</sup>, 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

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## Tutto sulla posizione

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 IPA1, 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 Spazierengehen 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.

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26188012 - 74072 Heilbronn

## Partner di contatto

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

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

---

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