

**Bad Friedrichshall**

# Vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Herzen von Bad Friedrichshall

*Número da propriedade: 25188108*



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

**PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188108	Preço de compra	295.000 EUR
Quartos	3	Espaço comercial	Instalações para loja / comércio
Ano de construção	2012	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Área total	ca. 84 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	22.07.2034	Consumo final de energia	77.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

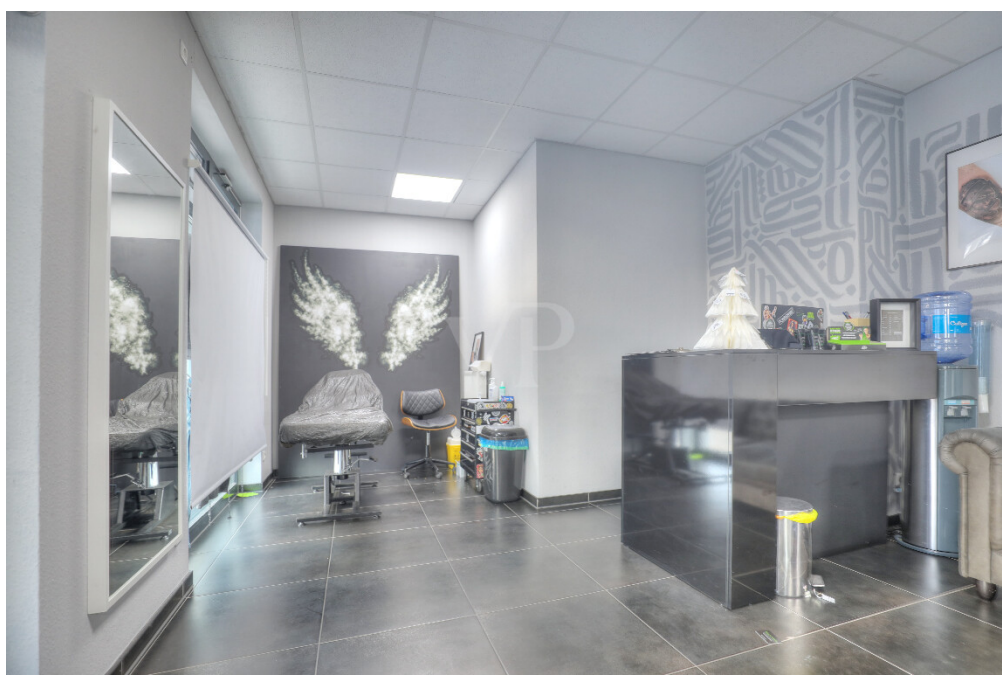
Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



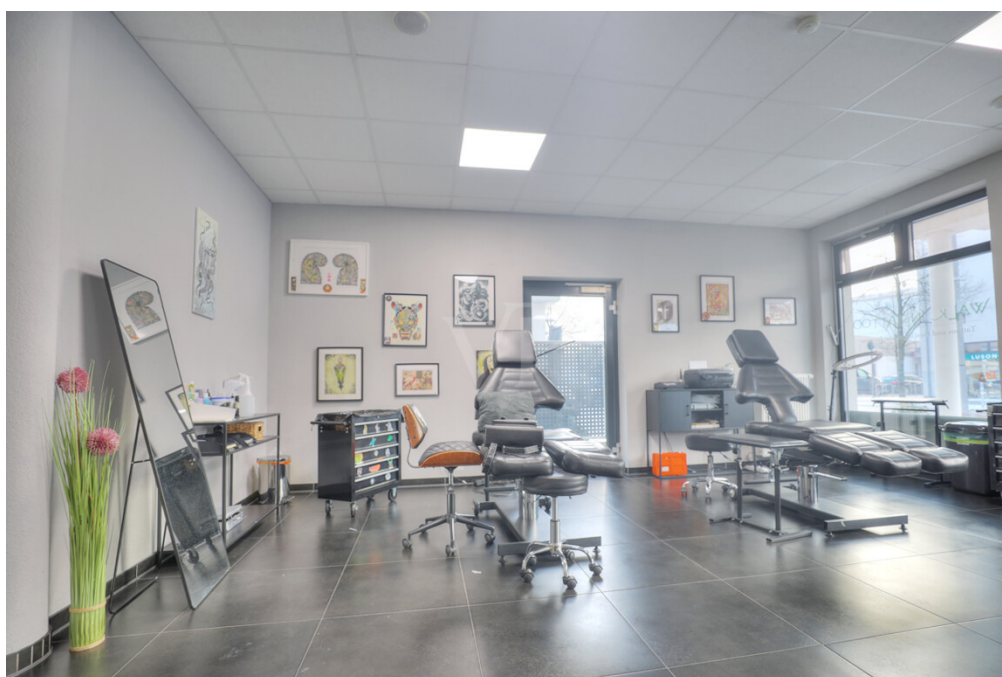
Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



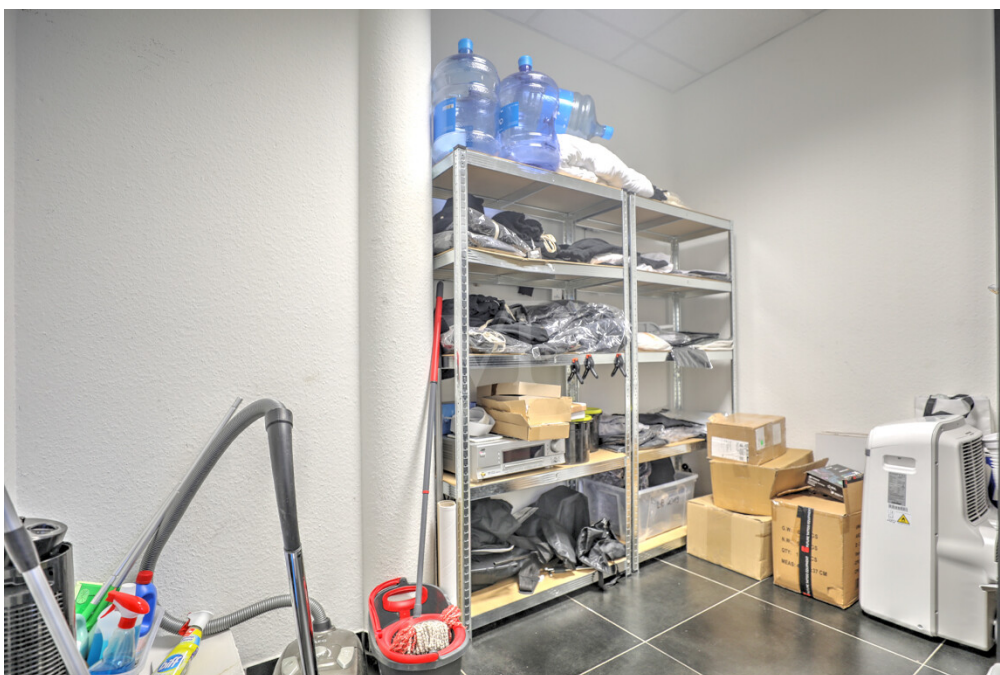
Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



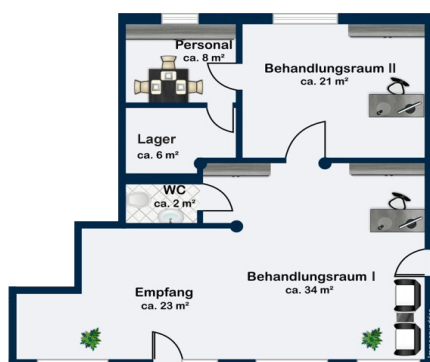
Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Uma primeira impressão

Vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Herzen von Bad Friedrichshall

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses, das im Jahr 2012 in zentraler Innenstadtlage von Bad Friedrichshall errichtet wurde. Durch die Lage im Erdgeschoss sowie die großzügigen Fensterflächen eignet sich das Objekt ideal für eine repräsentative Nutzung mit Kundenverkehr.

Aktuell ist die Einheit als Tattoo-Studio vermietet. Das bestehende Mietverhältnis ist bereits zum 01.08.2026 gekündigt, sodass die Fläche im Anschluss leer übergeben wird. Somit bietet sie dem neuen Eigentümer maximale Flexibilität für eine individuelle Nutzung oder Neugestaltung – sei es zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung.

Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, wodurch sowohl eine gewerbliche Nutzung (z. B. Büro, Praxis, Dienstleistung, Einzelhandel) als auch eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich ist. Diese vielseitige Nutzungsmöglichkeit stellt einen entscheidenden Mehrwert dar und macht die Immobilie besonders interessant für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die Nutzfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Räume, ein WC sowie einen separaten Lagerraum. Große, bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten gleichzeitig eine gute Sichtbarkeit nach außen. Als Bodenbelag wurden hochwertige, dunkle Großformatfliesen einheitlich verlegt, die dem Objekt ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild verleihen.

Ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude sind sowohl für Kunden als auch für den zukünftigen Nutzer ein klarer Vorteil.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, moderne Bauweise und flexible Nutzungsmöglichkeiten und bietet eine hervorragende Grundlage für unterschiedlichste Konzepte – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Detalhes do equipamento

- Zentral gelegen in der Innenstadt von Bad Friedrichshall
  - Aktuelles Mietverhältnis endet zum 01.08.26
  - Aktuelles Hausgeld: 260,00€ / Monat
  - 3 Räume, WC, Lager
  - Laut §6 Bau NVO: Mischgebiet, zulässig sind:
    1. Wohngebäude,
    2. Geschäfts- und Bürogebäude,
    3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    4. sonstige Gewerbebetriebe,
    5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    6. Gartenbaubetriebe,
    7. Tankstellen
- Eine Nutzung zu Wohnzwecken oder wie bisher als Tatto / Piering Studio bedarf keiner Nutzungsänderung und ist somit verfahrensfrei.

**Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Tudo sobre a localização

Die angebotene Immobilie befindet sich in Bad Friedrichshall, einer lebendigen und gut etablierten Stadt mit rund 19.000 Einwohnern im Landkreis Heilbronn. Die Lage zeichnet sich durch ihre Zentralität sowie die hervorragende Anbindung an sämtliche Verkehrs- und Versorgungsstrukturen aus.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss und profitiert von einer guten Sichtbarkeit und Frequenzlage. Aktuell ist das Objekt erfolgreich als Tattoo-Studio vermietet, was die Attraktivität des Standorts für gewerbliche Nutzungen unterstreicht. Gleichzeitig bietet die Immobilie dank ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten Potenzial sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke – ein klarer Vorteil für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Bad Friedrichshall überzeugt durch eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Auto. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A6 und A81 ist die Stadt optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dadurch ist der Standort sowohl für Kunden, Patienten oder Geschäftspartner als auch für Bewohner äußerst attraktiv.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Orte und nach Heilbronn. Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine komfortable Erreichbarkeit zu Fuß, da sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld befinden.

Insgesamt vereint diese Lage Zentralität, Erreichbarkeit und vielseitige Nutzungsperspektiven und stellt damit eine äußerst interessante Investitions- und Nutzungsmöglichkeit im Herzen von Bad Friedrichshall dar.

**Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Número da propriedade: 25188108 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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