

Obersulm / Willsbach – Obersulm

# Gewerbeobjekt mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 23188225



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

KAUFPREIS: 148.000 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	23188225	Kaufpreis	148.000 EUR
Dachform	Satteldach	Einzelhandel	Ladenlokal
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Gesamtfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
Baujahr	1800	Modernisierung / Sanierung	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	06.09.2028	Endenergie- verbrauch	209.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Die Immobilie



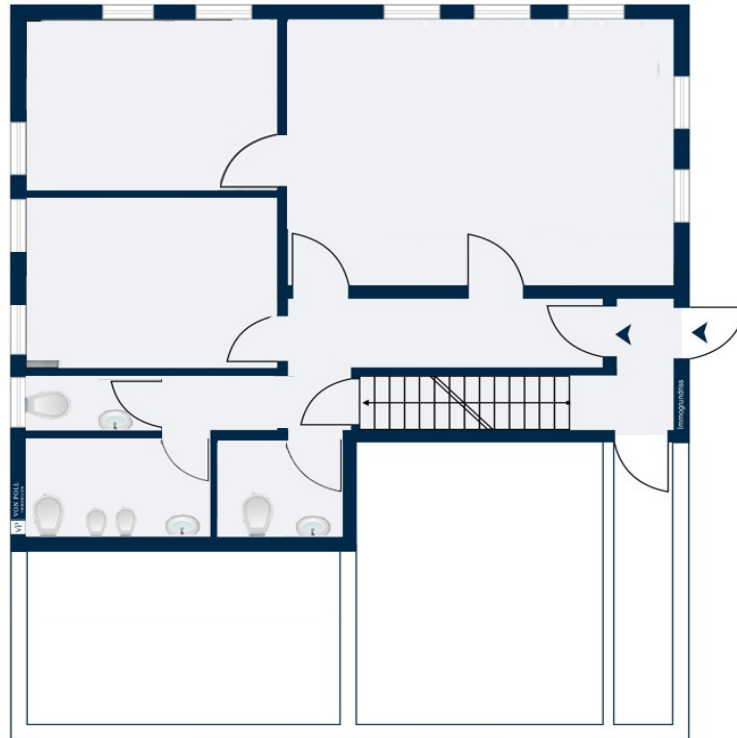
Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

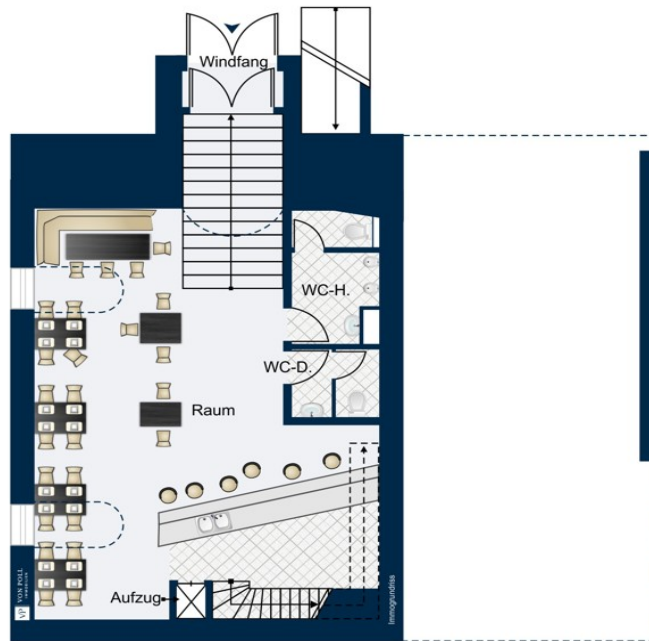
## Die Immobilie



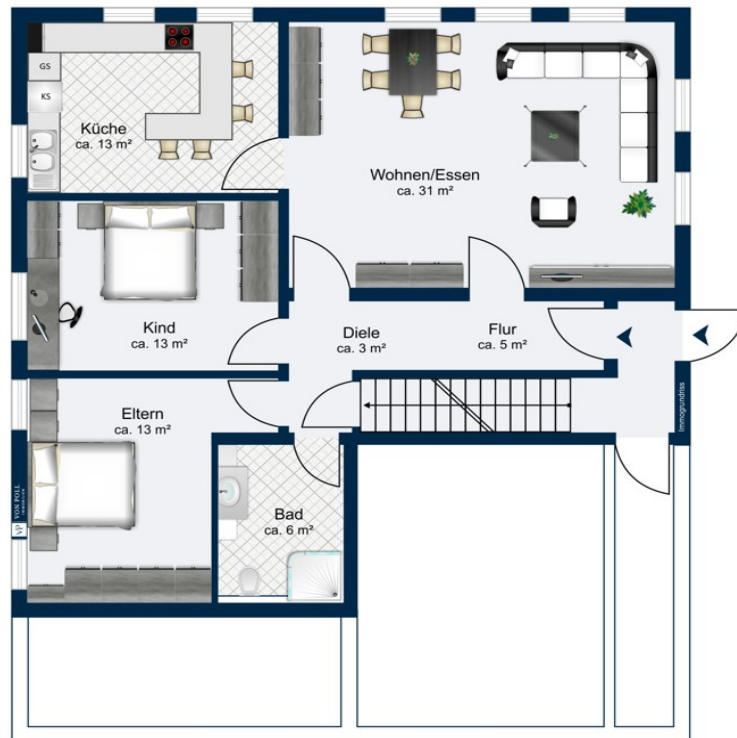
Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage präsentiert sich dieses Gewerbeobjekt, welches sich mit zwei Gästeraum, einer Küche plus Gewölbekeller auf insgesamt 131 m<sup>2</sup> verteilt. Dabei erstrecken sich 80 m<sup>2</sup> auf die Gastronomieeinheit und 51 m<sup>2</sup> auf den großen Gewölbekeller, der bis zu 40 Personen Platz bietet und über eine praktische Durchreiche zur Gastronomieeinheit verfügt. Das unter Denkmalschutz stehende Gewerbeobjekt wurde im Jahre 1992 kernsaniert. Der beheizte Gewölbekeller eignet sich perfekt für Veranstaltungen aller Art, während die Gastronomiefläche alle Voraussetzungen für ein erfolgreiches Restaurant- oder Café-Konzept bietet. Ein Highlight der Einheit, ist die Möglichkeit zur Umnutzung in eine Wohnung. Hier wurden bereits Schritte eingeleitet und die Vorkehrungen für eine Wohneinheit sind gegeben. Die Lage des Objekts ist direkt an der Hauptstraße, sehr zentral gelegen. In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel. Auch für den Individualverkehr sind ausreichend Parkplätze vorhanden: Zwei Außenstellplätze sowie eine kleine Garage/Abstellraum mit ca. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss, bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Nutzer. Insgesamt bietet dieses Gewerbeobjekt zahlreiche Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung und begeistert mit seinem Altbau-Charme und seiner modernen Innen-Ausstattung. Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Ausstattung und Details

- Riesiger, beheizter Gewölbekeller (Unterbringung von bis zu 40 Leuten) mit Durchreiche in die Gewerbeeinheit
- Umnutzungsmöglichkeit zur Wohnung
- Gute Lage für gewerbliche Nutzung
- 2x Außenstellplatz + 1 kleine Garage/Abstellraum im EG
- Kernsanierung 1992

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Alles zum Standort

Willsbach ist einer der beiden großen Ortsteile der Gemeinde Obersulm und seit der Inbetriebnahme der Stadtbahn ÖPNV-Knotenpunkt der Gemeinde Obersulm. In Willsbach gibt es ein breites Sortiment an Läden und Einkaufsmöglichkeiten und ein reges Sport- und Vereinsleben. Der Ortsteil verfügt heute über etwa 4.000 Einwohner. Das Naherholungsgebiet "Breitenauersee" liegt nur ca. 2-3 km entfernt. Trotz der landschaftlichen Idylle liegt Obersulm verkehrstechnisch günstig an der B 39 Heilbronn-Schwäbisch Hall und nur wenige Kilometer entfernt vom Autobahnkreuz Weinsberg, wo sich die A 6 Würzburg - Stuttgart und die A 81 Nürnberg - Mannheim kreuzen. Durch die Lage an der Hauptstraße, perfekt gelegen um einen Gastro-Betrieb zu führen.

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 209.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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