

Obersulm / Willsbach – Obersulm

# Gewerbeobjekt mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

**CODICE OGGETTO: 23188225**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 148.000 EUR • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

- 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: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23188225	Prezzo d'acquisto	148.000 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Commercio al dettaglio	Locale commerciale
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Superficie commerciale	ca. 133 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1800	Modernizzazione / Riquilificazione	1992
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.09.2028	Consumo finale di energia	209.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## La proprietà



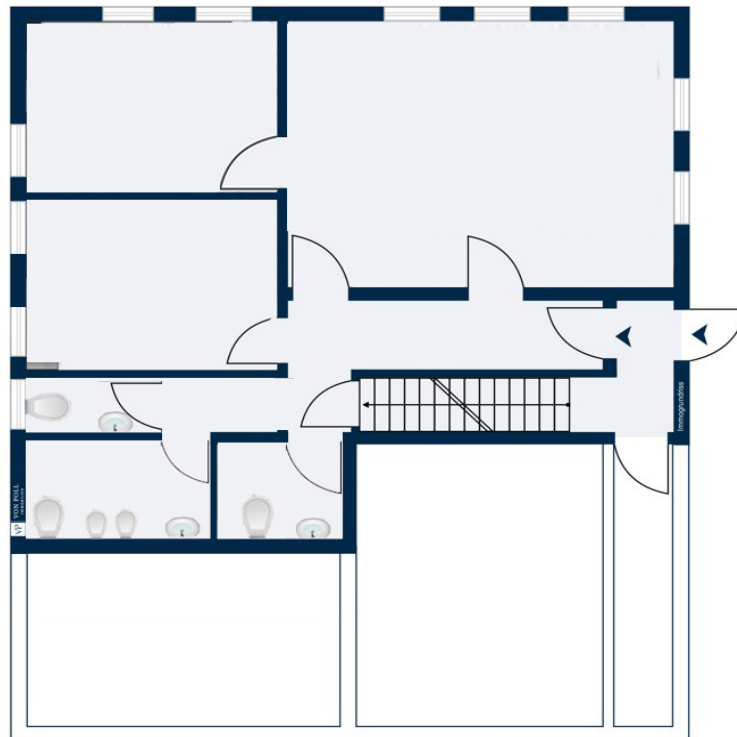
CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

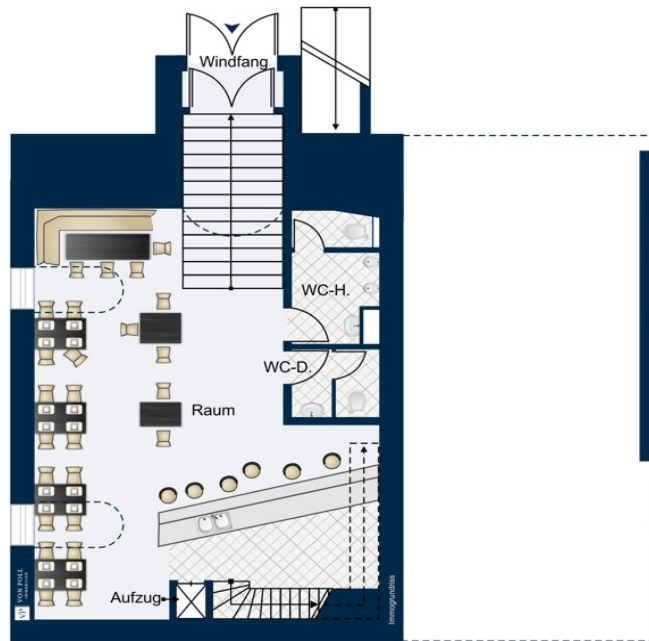
## La proprietà



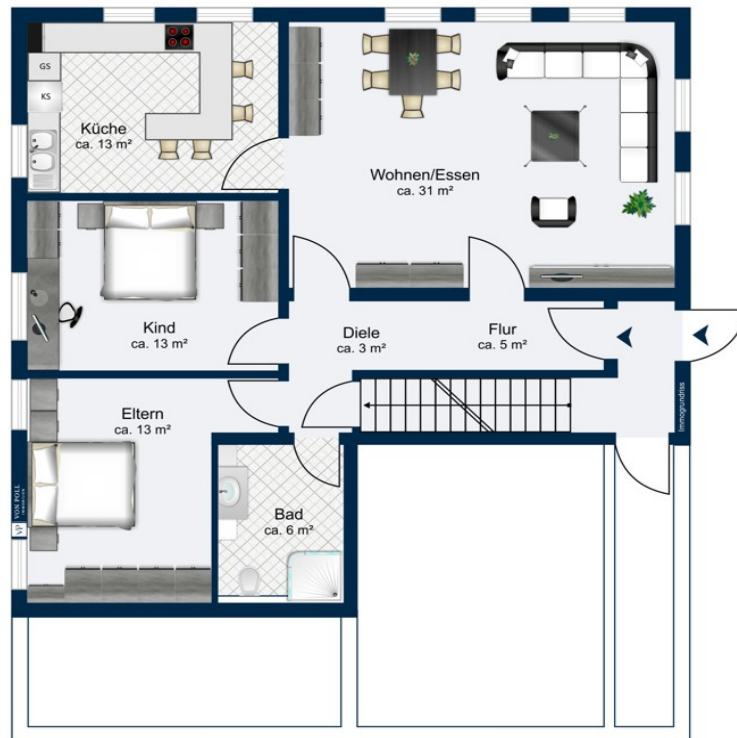
CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## 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: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm**

## Partner di contatto

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

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)