

Obersulm / Willsbach – Obersulm

# Gewerbeobjekt mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

*Número da propriedade: 23188225*



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

PREÇO DE COMPRA: 148.000 EUR • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

- 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: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Numa vista geral

Número da propriedade	23188225	Preço de compra	148.000 EUR
Forma do telhado	Telhado de sela	Espaço comercial	Instalações para loja / comércio
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1800	Área total	ca. 133 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem	Modernização / Reciclagem	1992
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 133 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	06.09.2028	Consumo final de energia	209.00 kWh/m²a
		Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel



Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel



Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel



Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel





Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel



Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel



Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel



Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel



Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## O imóvel



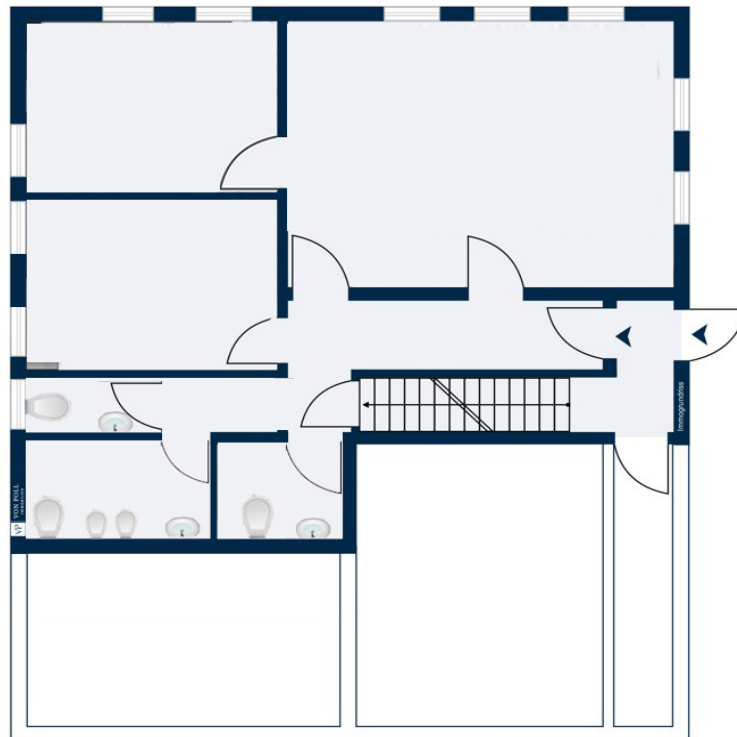
Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

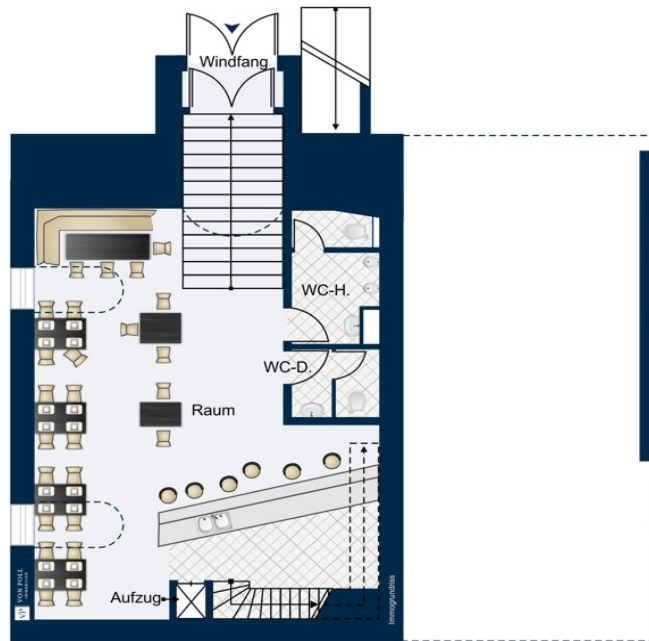
## O imóvel



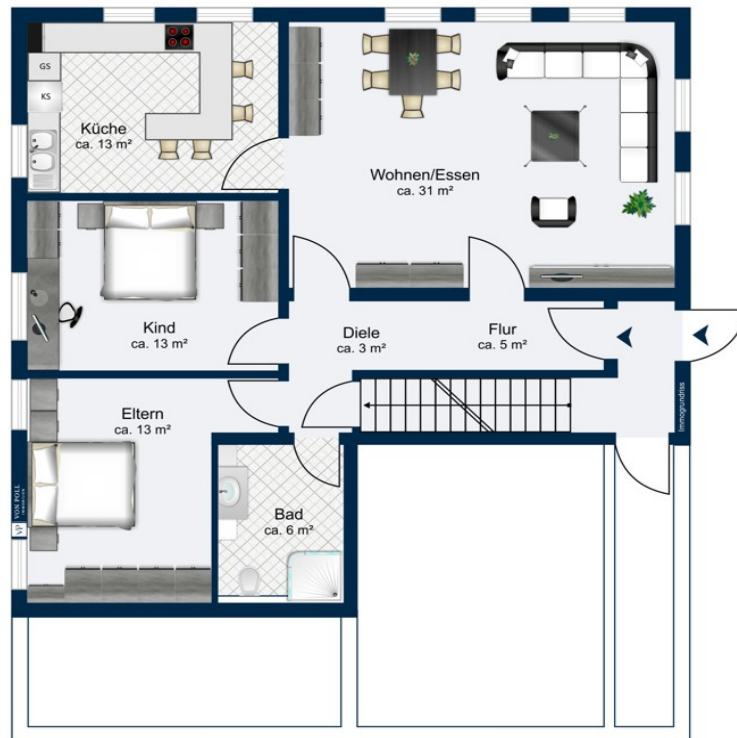
Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## 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: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23188225 - 74182 Obersulm / Willsbach – Obersulm

## Pessoa de contacto

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

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)