Leonberg

# Renditestarke Gewerbeeinheit in der Leonberger Altstadt – provisionsfrei für den Käufer

*Objektnummer: 26081010*



KAUFPREIS: 320.000 EUR • ZIMMER: 7

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg


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

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26081010 |
| Zimmer | 7 |
| Baujahr | 1986 |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 320.000 EUR |
| Gastgewerbe | Gastronomie |
| Gesamtfläche | ca. 227 m² |
| Zustand der Immobilie | entkernt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 227 m² |
| Gewerbefläche | ca. 227 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 227 m² |

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 30.12.2029 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 95.3 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1987 |

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Die Immobilie

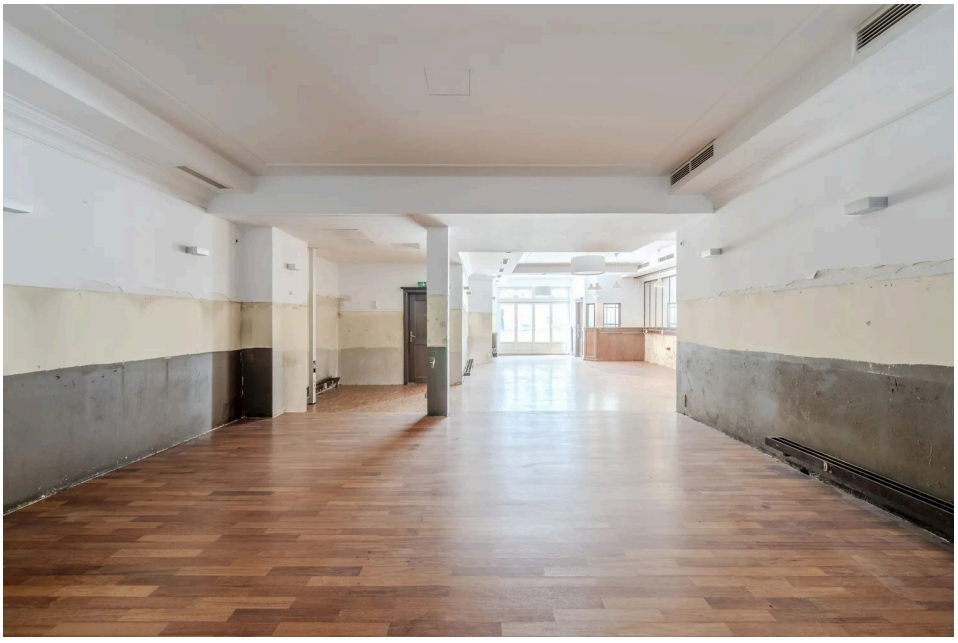




Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Die Immobilie




VON POLL IMMOBILIEN




Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Partner-Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Ein erster Eindruck

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit befindet sich in einer der bekanntesten und frequentiertesten Straßen der Leonberger Altstadt. Die hervorragende Sichtbarkeit, eine hohe Passantenfrequenz sowie die etablierte Lage machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmer, Investoren und kreative Gewerbetreibende.

Das im Jahr 1986 errichtete Objekt erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 227 m² und bietet eine solide Grundlage für unterschiedlichste Geschäftskonzepte. Zuletzt wurde die Fläche als Bistro genutzt und verfügt daher bereits über zahlreiche Voraussetzungen für gastronomische Nutzungen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Verkaufs- bzw. Gastronomiefläche von rund 100 m², ergänzt durch eine ca. 16 m² große Küche. Besonders hervorzuheben ist die große Glasfront, die für eine optimale Präsentation Ihres Unternehmens sorgt und dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild verleiht. Zahlreiche Sitzmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich schaffen ideale Voraussetzungen für Gastronomie- und Dienstleistungskonzepte mit Kundenverkehr.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Hier befinden sich Personalräume, Lagerräume, sanitäre Anlagen sowie weitere Nutzflächen. Ein besonderer Vorteil ist der vorhandene Lastenaufzug, der einen direkten Zugang zum Kühl- und Lagerbereich ermöglicht und damit effiziente Arbeitsabläufe unterstützt.

Ein besonderer Vorteil der Immobilie ist die bereits vorhandene technische Infrastruktur. Wichtige Anschlüsse, Belüftungseinrichtungen sowie weitere betriebliche Voraussetzungen sind bereits vorhanden und ermöglichen eine flexible Nutzung der Flächen. Dies schafft ideale Bedingungen für eine Vielzahl gewerblicher Konzepte und kann den Aufwand bei der Umsetzung neuer Geschäftsideen deutlich reduzieren.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die sowohl Mitarbeitern als auch Eigentümern zusätzlichen Komfort bieten.

Die zentrale Lage und die flexible Grundrissgestaltung eröffnen zahlreiche Nutzungsperspektiven.

Durch die großzügigen Lager- und Nebenflächen eignet sich das Objekt insbesondere für Unternehmen, die neben einer repräsentativen Verkaufsfläche auch umfangreiche Arbeits- und Lagerkapazitäten benötigen.

Die Kombination aus Standortqualität, Nutzungsflexibilität und Flächengröße schafft

gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristig interessante Ertragspotenziale.

Für visionäre Käufer bietet die Immobilie zusätzlich eine interessante Perspektive: Für eine mögliche Umnutzung zu Wohnraum liegt bereits eine schriftliche Genehmigung der Stadt Leonberg vor. Darüber hinaus wurden bereits verschiedene rechtliche Voraussetzungen geprüft und vorbereitet, wodurch sich attraktive Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Ausstattung und Details

- Sitzplatzmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich
- Lastenaufzug
- Sanitäranlagen
- 2 Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Alles zum Standort

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einer etablierten und stark frequentierten Lage von Leonberg, einem der traditionsreichsten und zugleich gefragtesten Stadtteile Leonbergs. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus gewachsenen Wohn- und Geschäftsstrukturen aus und bietet ein attraktives Umfeld für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.

Der Standort profitiert von einer hohen Präsenz im öffentlichen Raum sowie einer guten Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die für eine kontinuierliche Besucherfrequenz sorgen.

Leonberg zählt zu den wirtschaftlich starken Standorten innerhalb der Region Stuttgart und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten wie Stuttgart, Sindelfingen, Böblingen, Gerlingen und Weissach schafft ideale Voraussetzungen für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber aus Industrie, Technologie und Dienstleistung prägen die Region und sorgen für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A81 sind sowohl die Landeshauptstadt Stuttgart als auch die umliegenden Wirtschaftszentren schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit Bus- und S-Bahn-Anbindungen, wodurch eine komfortable Erreichbarkeit auch ohne Pkw gewährleistet ist.

Neben den wirtschaftlichen Standortvorteilen überzeugt Leonberg durch eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität. Historische Stadtstrukturen, attraktive Grünanlagen, vielfältige Freizeit- und Kulturangebote sowie ein breites Bildungsangebot machen die Stadt zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsstandort. Diese positiven Rahmenbedingungen tragen nachhaltig zur Attraktivität des Gewerbestandorts bei und bieten Unternehmen ein repräsentatives Umfeld mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26081010 - 71229 Leonberg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com