Albstadt

# Vermietetes Gewerbeobjekt mit Verkaufsfläche, Bistro und umfangreichen Nebenräumen in 72458 Albstadt

*Objektnummer: 26296025*




KAUFPREIS: 0

Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt


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

Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Auf einen Blick

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektnummer | 26296025 | Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Baujahr | 2016 | Einzelhandel | Ladenlokal |
| Stellplatz | 7 x Freiplatz | Gesamtfläche | ca. 291 m² |
| | | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| | | Bauweise | Massiv |

Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 25.10.2036 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Die Immobilie






Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Die Immobilie






Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

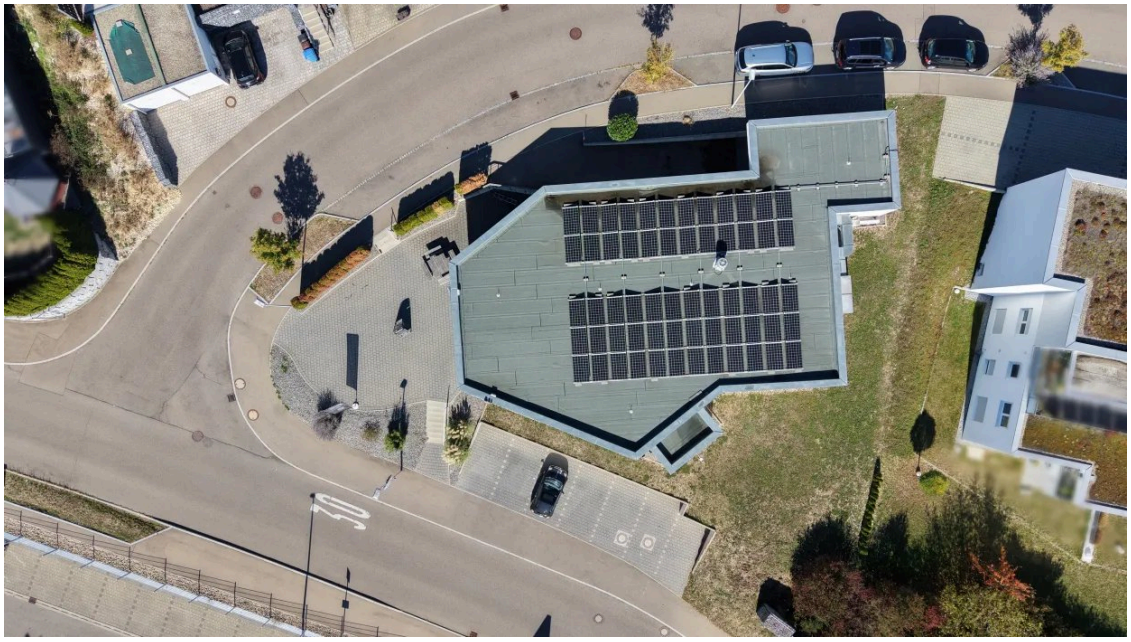
# Die Immobilie






Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Die Immobilie

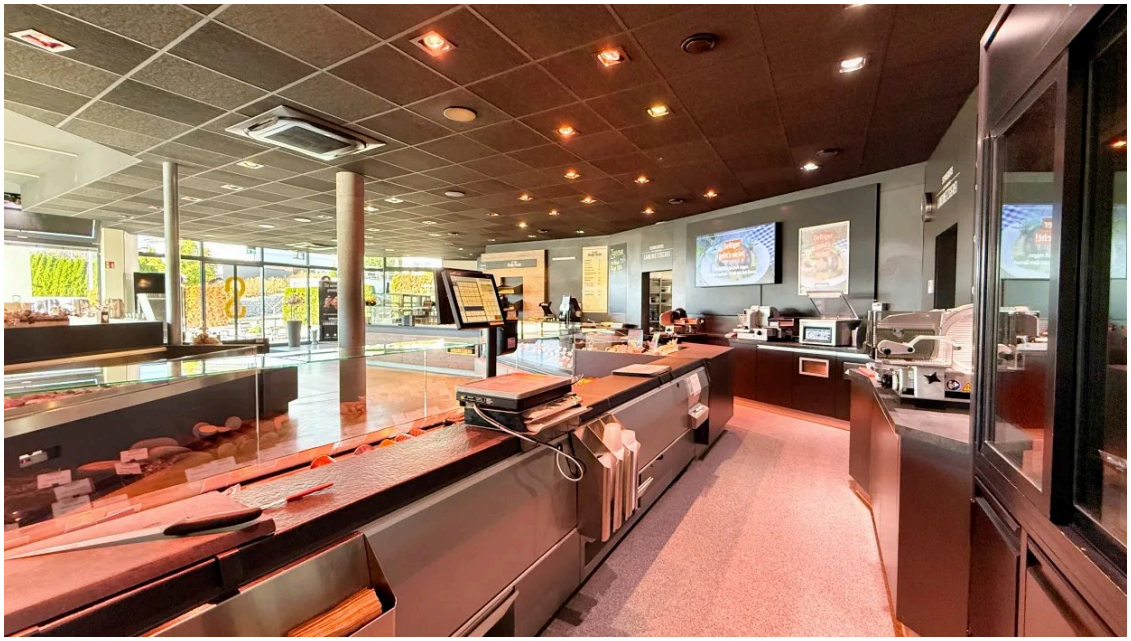




Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

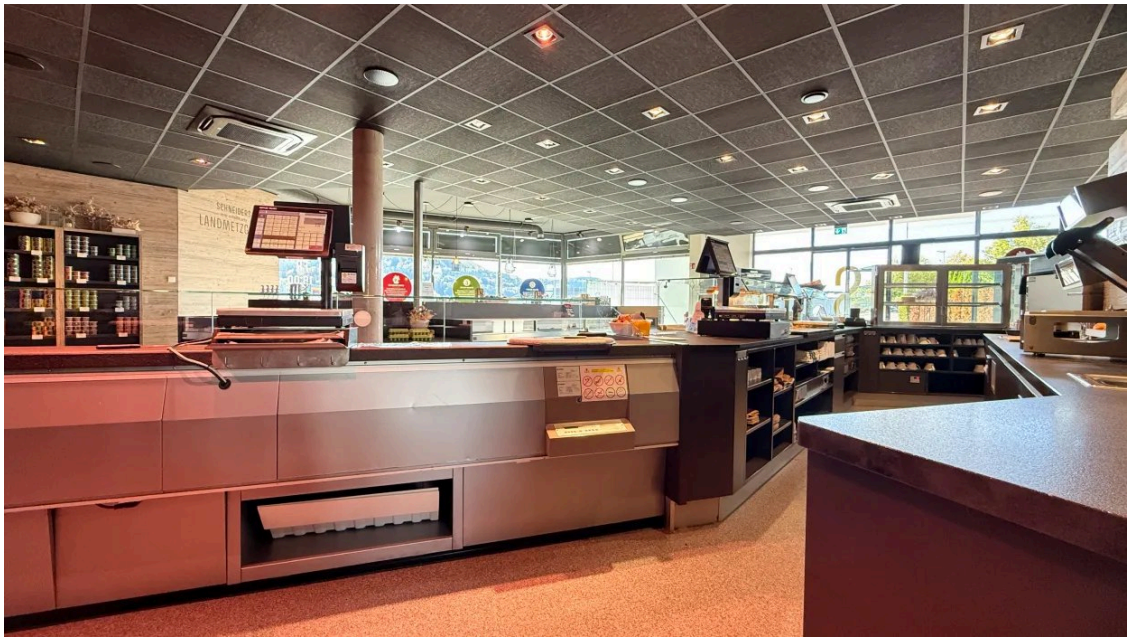
# Die Immobilie



Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Die Immobilie



Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Ein erster Eindruck

Vermietetes Gewerbeobjekt mit Verkaufsfläche, Bistro und umfangreichen Nebenräumen in 72458 Albstadt

Die moderne, großzügig konzipierte Gewerbeeinheit bietet ideale Voraussetzungen für den Verkauf von Wurst und Backwaren und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung sowie die vielseitig nutzbaren Flächen.

Im Mittelpunkt steht der großzügige Verkaufsbereich mit rund 126 m², der aktuell als Metzgerei mit Verkaufstheke, Kühl- und Präsentationsflächen genutzt wird. Direkt angrenzend befindet sich ein separater Verzehrbereich mit rund 42 m², der mit mehreren Sitzmöglichkeiten ausgestattet ist und sich hervorragend als Bistro, Café- oder Aufenthaltsbereich nutzen lässt.

Ein wesentlicher Vorteil der Immobilie ist die großzügige Vorbereitungsfläche mit rund 58 m². Diese ist funktional auf den bestehenden Lebensmittelbetrieb ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für die Vorbereitung und Verarbeitung. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Kühlzelle, weitere Kühl- und Lagermöglichkeiten sowie zusätzliche Nebenflächen.

Für die betriebliche Organisation stehen darüber hinaus ein Personalbereich mit eigenem WC, ein kleines Büro, ein Technik-/Abstellraum sowie weitere Lager- und Nebenflächen zur Verfügung. Ein überdachter Liefereingang ermöglicht eine praktische Warenanlieferung und erleichtert die täglichen Betriebsabläufe.

Auch für die Kundschaft ist die Fläche komfortabel gestaltet: Der Verkaufsbereich verfügt über einen klar gegliederten Eingangsbereich und einen angeschlossenen Gäste-WC-Bereich.

Durch die Kombination aus Verkaufsfläche, großzügigem Verzehrbereich, professionell nutzbarer Vorbereitung, Kühl- und Lagerflächen sowie Personal- und Nebenräumen bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für unterschiedliche Konzepte im Bereich Lebensmittel und Einzelhandel.

Das Objekt ist zuverlässig vermietet und bietet Kapitalanlegern damit eine attraktive Möglichkeit, in eine bereits vermietete Gewerbeimmobilie mit laufenden Mieteinnahmen zu investieren.
Die Bruttomietrendite liegt bei ca. 6 %.

Das Angebot ist für den Käufer PROVISIONSFREI!

Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Ausstattung und Details

- Repräsentatives Eckgrundstück mit 959 m²
- 7 Parkplätze für PKW
- überdachte Anlieferung
- Bistro Bereich mit Kunden WC
- moderne Ausstattung und gepflegter Aussenbereich
- Heizung & Klimatisierung über Klimasplitzgerät mit Wärmerückgewinnung aus Kühlanlagen / Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit 18 KWp

Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# Alles zum Standort

Die Stadt Albstadt hat rund 46.000 Einwohner. Sie umfasst mit ihren neun Stadtteilen eine Fläche von 134 Quadratkilometern in besonders reizvoller Lage auf der südwestlichen Schwäbischen Alb. Etwa 80 Prozent der Markung sind als Landschafts- oder Naturschutzgebiet ausgewiesen, zum Wandern und für die Naherholung sehr geeignet.

Die Stadt Ebingen ist mit 19.794 Einwohner der größte Stadtteil von Albstadt und bietet viele Vorzüge. Ebingen bietet Ihnen nicht nur die schöne Fußgängerzone, sondern auch sonst alle Läden die sie tagtäglich benötigen. Mehrere Kindergärten und verschiedene Schulen sowie die Hochschule sind fußläufig zu erreichen. Ein Hallenbad und das bekannte Erlebnisbad badkap macht Albstadt auch attraktiv für Familien.

Albstadt liegt etwa 85 km südlich von Stuttgart und etwa 60 km nördlich des Bodensees.
Die Kreisstädte Balingen und Sigmaringen sind schnell zu erreichen.

Objektnummer: 26296025 - 72458 Albstadt

# 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: 26296025 - 72458 Albstadt

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com