Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Wohn- und Geschäftshaus mit großem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26349081



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 284 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 980 m²

Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

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

Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349081
Wohnfläche	ca. 284 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Badezimmer	4
Baujahr	1900

Kaufpreis	698.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 350 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	154.88 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.11.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Die Immobilie



- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus auf einem ca. 980 m² großen Grundstück bietet eine attraktive Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung sowie interessantes Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger, Projektentwickler und Bestandshalter. Die Verbindung aus bestehenden Mieteinnahmen, freien Wohnflächen und weiteren Ausbaureserven eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine nachhaltige Neupositionierung der Immobilie.

Im Erdgeschoss stehen rund 250 m² Gewerbefläche zur Verfügung. Diese verteilen sich auf einen Dorfladen, eine Gastronomieeinheit mit Biergarten sowie die dazugehörigen Sanitär- und Lagerflächen. Die Gewerbeeinheiten sind vermietet und sorgen bereits heute für laufende Einnahmen.

In den beiden Obergeschossen befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 284 m². Die Wohnungen sind derzeit nicht vermietet und bieten dadurch die Möglichkeit einer kurzfristigen Neuvermietung oder Eigennutzung. Für Investoren eröffnet sich hier die Chance, die Wohnflächen nach einer Modernisierung marktgerecht zu positionieren und das Ertragspotenzial der Immobilie deutlich zu steigern.

Auf dem Grundstück stehen insgesamt 14 Außenstellplätze zur Verfügung. Diese bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner, Kunden und Besucher und tragen zusätzlich zur Attraktivität des Objekts bei.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig bietet gerade dieser Umstand erhebliches Potenzial für eine wertsteigernde Entwicklung. Durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen können die Wohn- und Gewerbeflächen an heutige Marktanforderungen angepasst und langfristig attraktive Mieterträge erzielt werden.

Darüber hinaus bestehen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten im Dachgeschoss. Die vorhandenen Ausbaureserven eröffnen weiteres Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Flächen, vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitig nutzbare Immobilie mit solidem Fundament für eine erfolgreiche Weiterentwicklung. Die Kombination aus vermieteten Gewerbeflächen, leerstehenden Wohneinheiten, großzügigem Grundstück und weiterem Ausbaupotenzial macht das Objekt besonders interessant für Käufer, die durch gezielte Investitionen langfristige Wertsteigerungen und attraktive Renditechancen erschließen möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Besichtigungsanfragen oder weiterführende Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Ausstattung und Details

Ca. 250 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss
Zentralheizung Öl, Warmwasser über Durchlauferhitzer/Strom
Einfache Ausstattung, sanierungsbedürftiger Gesamtzustand
Unterschiedliche Bodenbeläge (Fliesen, Laminat)
Biergarten mit begrüntem Außenbereich
14 Außenstellplätze
Teilvermietet (Gastro + Dorfladen)

Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Alles zum Standort

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Rottenburg-Kiebingen an einer Durchgangsstraße und bietet damit interessante Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und gewerblicher Nutzung.

Die Lage an der Ortsdurchfahrt bietet insbesondere dem Dorfladen sowie der Gastronomie eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit. Die starke Frequentierung kann die Wahrnehmung des Angebots erhöhen und zusätzliche Kundenpotenziale erschließen. Gleichzeitig sorgt die neue Umgehungsstraße für eine spürbare Verkehrsentlastung des Ortskerns. Davon profitieren die Bewohner durch eine geringere Verkehrsbelastung und eine höhere Aufenthaltsqualität, während Gewerbetreibende weiterhin von der gut erkennbaren Lage und der lokalen Anbindung profitieren können.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Einbindung in die gewachsene Ortsstruktur sowie von der Nähe zu den umliegenden Städten Rottenburg am Neckar und Tübingen. Dort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bietet darüber hinaus Verbindungen in Richtung Rottenburg und Tübingen.

Die Kombination aus Wohnraum und Gewerbeflächen eröffnet vielfältige Möglichkeiten – sowohl für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsperspektiven suchen.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die einen gut sichtbaren Gewerbestandort mit Wohnnutzung in einer etablierten Lage der Region Rottenburg/Tübingen suchen.

Objektnummer: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Sonstige Angaben

Der Energiebedarfsausweis für die Gewerbeeinheiten ist in Bearbeitung und liegt bei Besichtigung vor.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis für die Wohneinheiten vor.
Dieser ist gültig bis 08.11.2036
Endenergieverbrauch beträgt 154,88 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:
Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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: 26349081 - 72108 Rottenburg am Neckar / Kiebingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com