

Exposé

Halle in Rottenburg

Gewölbe voller Möglichkeiten – 250 m² Raum für Ihre Visionen im Herzen Rottenburgs



Objekt-Nr. OM-364485

Halle

Verkauf: **108.000 €**

Ansprechpartner:
Ljubasov

72108 Rottenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	414,00 m ²	Zustand	Rohbau
Etagen	3	Etage	Keller
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	250,00 m ²

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit über 250 m² Fläche (EG, 1.UG, 2. UG) in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Innenstadtlage von Rottenburg am Neckar.

Die Einheit verfügt über einen eigenen Eingang sowie einen separaten Nebenzugang sowie einen möglichen weiteren Fluchtweg. Ursprünglich als Gaststätte geplant, befindet sich das Objekt im Rohbauzustand und bietet die perfekte Gelegenheit, eigene Konzepte und Ideen frei umzusetzen, sei es als Atelier, Werkstatt, Eventfläche, privater Wellnessbereich oder auch etwas ganz Neues.

In fast jedem Raum befinden sich Wasser- und Abwasseranschlüsse, was eine flexible Nutzung und spätere Umgestaltung erheblich erleichtert.

Zusätzlich sind in allen Räumen vormontierte Lüftungsschächte installiert, ideal für gastronomische oder produktionsnahe Anwendungen.

Barrierefreier Zugang nach Ausbau möglich (Aufzug).

Kapitalanleger finden hier eine attraktive Möglichkeit, flexibel nutzbare Räume zu schaffen, die sich je nach Ausbaustandard vielfältig vermieten lassen – ob als Lager-, Büro- oder Produktionsflächen, Musik- oder Fotostudio, Yoga- oder Therapieraum.

Besondere Merkmale:

- Beeindruckender Gewölbekeller mit hoher Decke und mehreren Räumen
- Damen- und Herren-WCs vorbereitet (Leitungen und Anschlüsse vorhanden), eine Toilette samt Waschbecken provisorisch bereits eingebaut
- Massive Bauweise mit hervorragender Schalldämmung, durch die Lage im 2. UG nahezu schallisoliert, Wohnräume erst ab dem 1. OG
- Ganzjährig konstante Temperaturen zwischen 15–18 °C, ideal z. B. für Lagerung oder sensiblere Nutzung
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf oder lassen Sie sich von unseren Vorschlägen unten inspirieren
- 10,3 % Miteigentumsanteil am Gesamtgebäude/Grundstück
- Keine Anstehenden Maßnahmen am Haus, zusätzlich werden 9.859,14 € (Stand 01.08.2024) an Instandhaltungsrücklage mit erworben
- Frei ab sofort

Hinweis zum Zustand:

Ein kleiner Makel besteht im hinteren Bereich: Dort weist eine Wand leichte Feuchtigkeit auf, ähnlich einem normalen, unbehandelten Gewölbekeller. Die Haupträume sind hiervon nicht betroffen. Für viele Nutzungen stellt dies kein Problem dar, alternativ kann der betroffene Bereich abgetrennt oder separat behandelt werden.

Besonderheit:

Klassische Nutzungsmöglichkeiten:

- Gastronomiebetrieb / Eventlocation
- Lager- oder Produktionsfläche
- Künstleratelier / Werkstatt
- Therapie- oder Praxisräume

- Fotostudio / Filmset / Location für Fotografie oder Drehs

Funktionale und wirtschaftsnahe Ideen:

- Urban Farming / Pilzzucht / Microgreens
- Tanzschule oder Kampfsportstudio
- Themenladen / Boutique
- Partyraum

Kulturelle und soziale Ideen:

- Kulturzentrum / Bürgerprojekt / Jugendtreff
- Kunstgalerie oder Pop-Up-Ausstellung
- Museum oder Sammlungsausstellung
- Vereinsheim

Kreative/Außergewöhnliche Nutzungsideen:

- Escape Room / Erlebnisswelt / Parkour
- Weinkeller / Whisky-Lounge / Verkostung
- Casino / Spielewelt
- Proberaum oder Tonstudio
- Kletterhalle / Boulderkeller
- Bunker oder „Safe Space“
- Kino oder Gaming-Lounge
- Club / Privatclub / Mitgliederbereich
- Privates Schwimmbad / Spa-Bereich / Depot

Weitere wissenswerte Fakten für Ihre Investition:

- Grundsteuer: 162,86 €
- Hausgeld: 313 € inkl. Rücklage
- Rücklage Haus/Einheit: 95.719,88 € / 9.859,14 € (01.08.2024)
- Wohnungen im Haus: 16
- Gewerbe im Haus: 5
- Miteigentumsanteil: 103/1000
- Grundstücksgröße: 414 m²

Ausstattung

Die Einheit kann mit Investitionen zu einem einzigartigen Raumkonzept ausgebaut werden, eignet sich aber ebenso für eine kostengünstige, sofortige Nutzung, z. B. als Lagerfläche oder Showroom.

Strom- und Wasseranschlüsse sind in der Einheit bereits funktionsfähig, wurden bislang jedoch nur in provisorischer Form installiert, um die grundlegende Nutzung zu ermöglichen. Für eine optisch ansprechende Gestaltung und ein harmonisches Gesamtbild der Räume empfiehlt sich eine ästhetisch saubere Verlegung der Leitungen im Zuge der finalen Ausbauarbeiten, ganz nach den gestalterischen Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers.

Soll die Einheit für gewerbliche Zwecke mit Kundenverkehr ausgebaut und repräsentativ gestaltet werden, ist mit einem erheblichen Investitionsvolumen zu rechnen. Je nach Anspruch und Nutzungskonzept können sich die Kosten realistisch im Bereich von 100.000 bis 200.000 € bewegen – insbesondere bei hochwertiger Innenausstattung, vollständigem Innenausbau, Technikinstallation und Gestaltung der Kundenbereiche.

Für Handwerksbetriebe oder Käufer mit handwerklichem Hintergrund bieten sich hier jedoch deutliche Einsparpotenziale, da viele Arbeiten eigenständig und kosteneffizient umgesetzt werden können.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Sonstiges

Durch und durch eine sehr interessante Gewerbeeinheit im Herzen Rottenburgs. Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen persönlichen vor Ort Termin, sodass Sie sich vollends von dem Objekt überzeugen können. Dafür benötige ich Ihren Namen, Ihre Adresse, Ihre Telefonnummer und eine kurze Beschreibung über die geplante Nutzung. Ich werde mich im Anschluss umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen. Sie kaufen diese Einheit direkt vom Eigentümer, ohne Provisionskosten an Vermittler oder Makler.

Lage

Mikrolage: Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über insgesamt fünf Gewerbeeinheiten und 16 Wohnungen. Die Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung und Geschäfte des täglichen Lebens geprägt.

Die Stadt Rottenburg ist Anziehungspunkt für die umliegenden Gemeinden und ist als zweitgrößte, einst römische, Stadt im Landkreis Tübingen ein wichtiger Standort für die unterschiedlichsten Branchen.

Umliegende Örtlichkeiten und Entfernungen:

- Nächste Bushaltestelle: 100m, ca. 1 Gehminute
- Bahnhof Rottenburg: 700m, ca. 10 Gehminuten
- zahlreiche Bäckereien/Imbisse/Restaurants/Läden und die Altstadt in unmittelbarer Fußnähe

Makrolage: Durch die zentrale Lage inmitten von Rottenburg sind Sie umgehend auf der B28 in Richtung A81 Stuttgart/Singen oder Tübingen.

Umliegende Städte und Entfernungen:

- Tübingen: 13km, ca. 18 Minuten Fahrtzeit
- Nagold: 22km, ca. 23 Minuten Fahrtzeit
- Herrenberg: 23km, 21 Minuten Fahrtzeit
- Reutlingen: 24km, ca. 28 Minuten Fahrtzeit
- Horb am Neckar: 25km, 22 Minuten Fahrtzeit
- Balingen: 35km, ca. 33 Minuten Fahrtzeit
- Stuttgart: 55km, ca. 47 Minuten Fahrtzeit

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	117,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	129,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Halle

Exposé - Galerie



Halle



VIP Raum

Exposé - Galerie



Notausgang



Provisorium Waschbecken

Exposé - Galerie



Provisorium Toilette



WC

Exposé - Galerie



Pissoirs



Raum



Raum

Exposé - Galerie



Raum



Raum



Lageraum

Exposé - Galerie



Lageraum



Neben-/Personaleingang

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



EG

Exposé - Galerie



1.UG



2.UG

Exposé - Galerie



Treppe 1.UG



Treppe 2.UG

Exposé - Galerie



Haupteingang



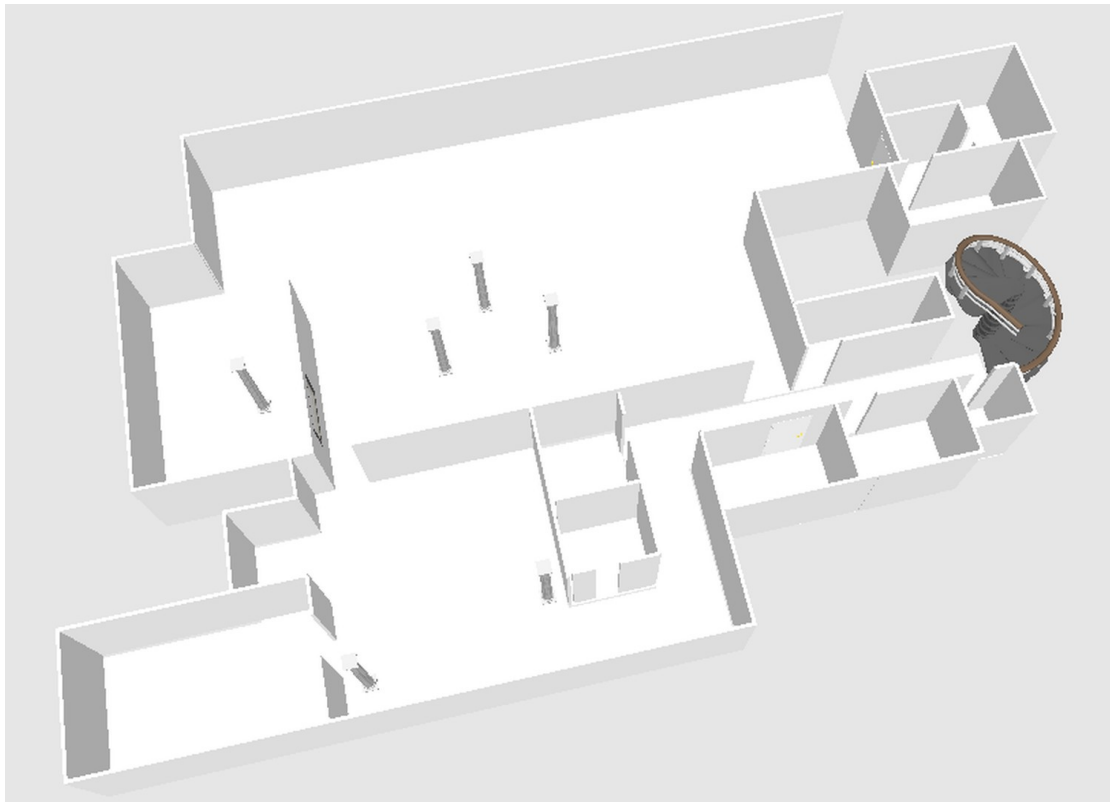
Haupteingang

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.UG