

Attraktive Gewerbeimmobilie inkl. Baugrundstück mit exzellenter Anbindung an die A81



Anschrift:

Robert-Bosch-Straße 19
78658 Zimmern ob Rottweil

Objektdaten im Überblick

Lager- / Produktionsfläche teilbar ab:

ca. 200,00 m²

Grundstücksfläche: 4.110,00 m²

Objektart: Gewerbehalle mit Freifläche

Baujahr: 1978

Objektzustand: Gepflegt

Etage(n): 2

Anzahl Garage/Stellplatz: 20

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Flüssiggas

Qualität der Ausstattung: Normal

 Ihr Ansprechpartner:

ES Real Estate GmbH

Herr Elias Steinhauser

E-Mail: info@esre-gmbh.de

Web: www.esre-gmbh.de

Provision für Käufer: 5,95 % , Käuferprovision
inkl. USt, verdient und fällig mit
Beurkundung des notariellen Kaufvertrages

Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeliegenschaft in Zimmern ob Rottweil kombiniert großzügige Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt etc.) mit hochwertig modernisiertem Wohnraum und einem zusätzlichen Baugrundstück, ideal für Investoren oder Unternehmer.

Das Objekt umfasst:

Wohnflächen

- Wohnung 1: ca. 55 m² (vermietet)
- Wohnung 2: ca. 79 m² (vermietet)
- Wohnung 3: ca. 160 m² (vermietet)
- Insgesamt ca. 294 m² Wohnfläche

Gewerbeflächen

- Insgesamt ca. 1.110 m² nutzbare Fläche
- Zzgl. 420 m² Zwischenboden mit Hebebühne

Derzeit vermietet

- UG Mieter 1 : 1.145 netto pauschal, ca. 229 m²
- UG Mieter 2 : 1.000 netto pauschal, ca. 130 m²
- EG : 4.500 netto pauschal
- OG Mieter 1 : 400 € netto pauschal, ca. 49 m²
- OG Mieter 2 : 600 € netto pauschal, ca. 72 m²
- OG Mieter 3 : 1.190 € netto pauschal

Derzeit frei:

- EG: ca. 550 m²
- UG2: ca. 200 m²
- 5 Garagen

Die Wohneinheiten sind hochwertig ausgestattet, mit modernen Installationen und voll ausgestatteten Einbauküchen. Zwei Gewerbeeinheiten sowie fünf Garagen sind aktuell neu zu vermieten, der Rest ist solide vermietet. So bietet die Immobilie attraktive laufende Mieteinnahmen sowie Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Die Immobilie ist ideal für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen, darunter Lagerhaltung, leichte Produktion, Werkstätten oder als Betriebsstandort für Handwerksbetriebe. Die flexible Aufteilung der Gewerbeflächen ermöglicht eine Anpassung an unterschiedliche Anforderungen.

Wohnbereiche

- 3 hochwertige, modernisierte Wohneinheiten (gesamt ca. 294m²)
- Alle Wohnungen mit modernen Einbauküchen ausgestattet

Grundstück & Außenbereiche

- Großes, gemischt genutztes Grundstück
- Inklusive zusätzlichem Baugrundstück im hinteren Bereich
- Zahlreiche Außenstellplätze vorhanden

Technik & Energieversorgung

- Zentrale Flüssiggasheizung
- Solaranlage auf dem Dach mit 30kW Leistung
- Oberirdischer Gastank mit 4.850 Litern Volumen



Lage & Anbindung

Die Immobilie liegt im östlichen Gewerbegebiet von Zimmern ob Rottweil, in einer verkehrstechnisch optimal angebotenen Straße – ideal für Gewerbe, Lager und Produktion.



Infrastruktur & Anbindung

- Ruhige, gewerbegeprägte Lage mit guter Nachbarschaft und kurzer Entfernung zum Ortszentrum
- Perfekte Anbindung an die Region durch die Nähe zur A81 und B27



Entfernungen im Überblick

- Fußweg zu öffentlichem Nahverkehr: ca. 4 Minuten
- Bahnhof Rottweil: ca. 15 Minuten Fahrzeit
- Autobahn A81 (Anschlussstelle Rottweil): ca. 5 Minuten Fahrzeit
- Flughafen Stuttgart: ca. 60 Minuten Fahrzeit



Wirtschaftsstandort

- Zimmern ob Rottweil liegt in der wirtschaftlich starken Region Schwarzwald-Baar-Heuberg
- Gute Bedingungen für Unternehmer, Investoren und Pendler



Nutzungsmöglichkeiten

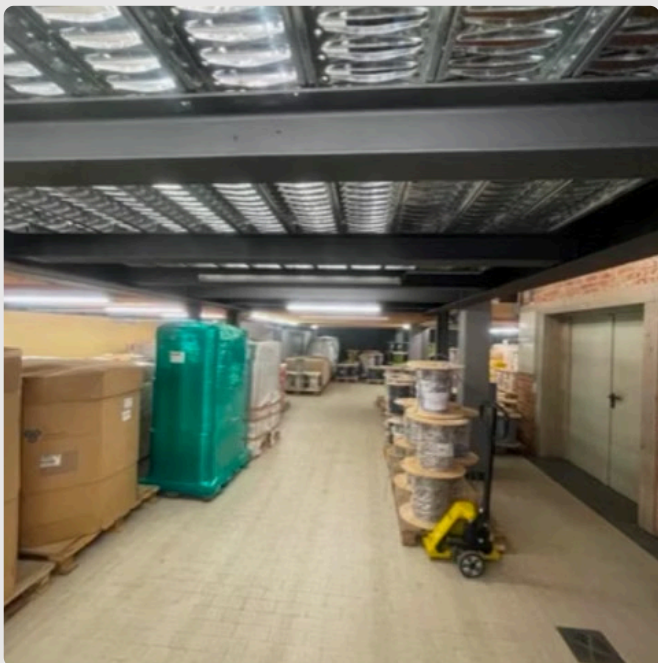
- Eignet sich gleichermaßen zur Kapitalanlage wie zur Eigennutzung
- Ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Sonstiges

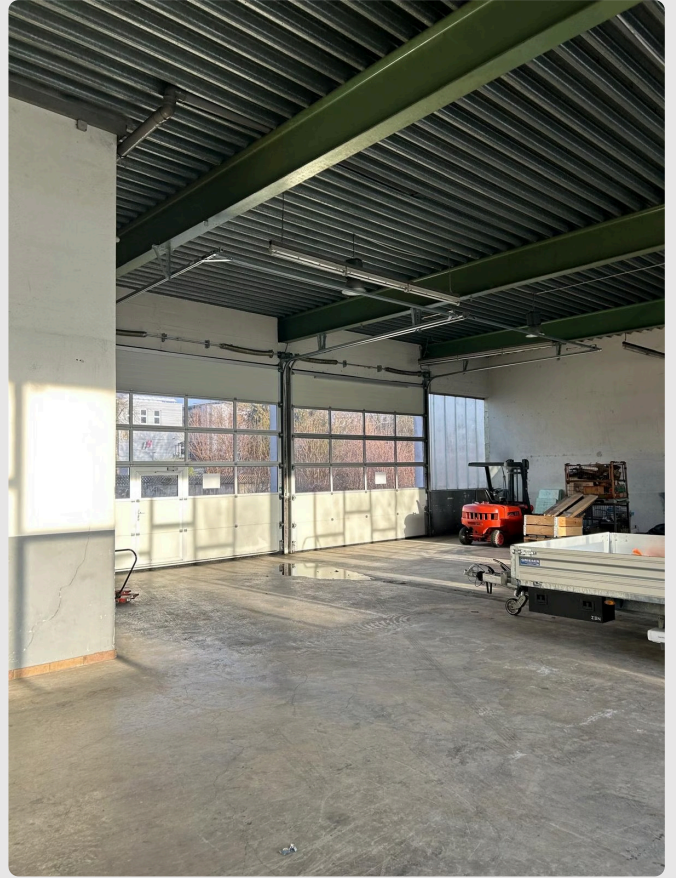
Hinweis / Gewährleistungsausschluss: Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Bildergalerie



Weitere Bilder



Außenansichten

