Ihre neuen Gewerberäume in Tuttlingen!



Objektnr. : 379

78532 Tuttlingen

Objekttyp	Verkaufsfläche
PLZ	78532
Ort	Tuttlingen
Nutzfläche	ca. 75 m^2
Gesamtfläche	ca. 85 m^2
Anzahl Zimmer	2
Verkaufsfläche	ca. 75 m^2
Ladenfläche	ca. 75 m^2
Gewerbefläche	ca. 75 m^2
Kaufpreis	219.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1910
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159 kWh/(m^2*a)

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Fortsetzung	
Energieausweis gültig bis	13.11.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1900
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf (Wärme)	159 kWh/(m^2*a)
Endenergiebedarf (Strom)	35 kWh/(m^2*a)
Boden	Fliesen

Beschreibung

Im Herzen von Tuttlingen präsentiert sich diese charmante und großzügige Gewerbefläche mit ca. 75m^2 Nutzfläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses aus der Jahrhundertwende (ca. 1900). Die Einheit ist über wenige Stufen bequem erreichbar und bietet eine hervorragende Sichtbarkeit dank eines Schaufensters zur Straßenseite – ideal für Dienstleister, Einzelhandel oder Bürobetriebe.
Die Fläche wird derzeit als Friseursalon genutzt und ist entsprechend vollständig ausgestattet. Neben dem offen gestalteten Hauptbereich mit sichtbaren Holzbalken und pflegeleichtem Fliesenboden verfügt das Objekt über eine praktische Einbauküche, einen separaten Vorratsraum sowie eine Toilette. Zwei private Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum. Die gesamte Nutzfläche inklusive Kellerräumen beträgt ca. 86m^2.
Das Gebäude wurde im Jahr 2024 umfassend saniert, nachdem es zu einem brandbedingten Schaden kam. Dabei wurde das Dach vollständig neu aufgebaut und der Außenputz erneuert. Der Boden zum ersten Obergeschoss wurde mit einer modernen Dämmung im Balkengefache versehen. Im Bereich des Salons kam ein robuster Bodenaufbau mit Heißasphalt und einer 15cm starken Isolierschüttung zum Einsatz. Die Beheizung erfolgt über eine separate Gas-Zentralheizung von Viessmann (Baujahr 1987), die sich gemeinsam mit einem Vaillant -Gasspeicher für die Warmwasseraufbereitung im Keller befindet (ausschließlich für das Erdgeschoss).
Öffentliche Parkmöglichkeiten sind direkt entlang der Straße vorhanden. Der Bezug ist nach Absprache möglich.
Diese vielseitige und hochwertig instandgesetzte Gewerbefläche im Zentrum von Tuttlingen bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsstandort. Ob als Friseursalon, Praxis, Büro oder Boutique – hier profitieren Sie von einer zentralen Lage, guter Erreichbarkeit und einem durchdachten Raumkonzept.

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Ausstattung

• Zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit und Schaufenster zur Straße

• Ca. 75m^2 Gewerbefläche + ca. 85m^2 Gesamtnutzfläche inkl. Keller

• Frisch saniert 2024: neues Dach, Außenputz & moderner Bodenaufbau

• Komplett ausgestattet mit Einbauküche, WC, Vorratsraum & zwei Kellern

• Separate Gasheizung und Warmwasseranlage nur für das Erdgeschoss

• Vielfältig nutzbar – ideal für Dienstleistung, Handel oder Praxis

Lage

Zentrale Lage mit optimaler Infrastruktur – Ihr neuer Standort im Herzen Tuttlingens

Diese Gewerbefläche liegt zentrumsnah in Tuttlingen. Die hervorragende Infrastruktur von Tuttlingen sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar sind. Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Auto erreichbar. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés erreichen Sie in nur 10 Minuten mit dem Auto. Hier bietet die Donau, flankiert von einer schönen Parkanlage und kleinen Lokalen, eine idyllische Umgebung zum Entspannen und Verweilen. Eine Minigolfanlage rundet das Freizeitangebot ab. Tuttlingen, bekannt als das ”Weltzentrum der Medizintechnik”, bietet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Zahlreiche Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Egal ob Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind, Sie erreichen schnell und unkompliziert Ihr Ziel.

Sonstige Angaben

Bezugsfrei nach Absprache!

Provision: 3,57% inkl. 19% MwSt. Zahlbar und fällig nach notarieller Beurkundung.

Objekttitel

Ihre neuen Gewerberäume in Tuttlingen!

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de