

# VIELSEITIGE GEWERBEFLÄCHE IN KORNWESTHEIM – IDEAL FÜR LADEN, BÜRO ODER ATELIER

Objekt: 2557 | Bebelstr. 26 | 70806 Kornwestheim |  
385,00 €



## DATEN

<b>Objektart</b>	Laden/Einzelhandel
<b>Objekttyp</b>	Ladenlokal
<b>Nutzungsart</b>	Gewerbe
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Straße</b>	Bebelstr.
<b>Hausnummer</b>	26
<b>PLZ</b>	70806
<b>Ort</b>	Kornwestheim
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Etage</b>	EG
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Gewerbliche Nutzung</b>	Ja
<b>Außen-Provision</b>	3,57 NKM inkl. MwSt.
<b>Innen-Provision</b>	1,19 NKM inkl. MwSt.
<b>Netto Kaltmiete</b>	385,00 €
<b>Nebenkosten</b>	70,00 €
<b>Warmmiete</b>	455,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Kaution</b>	1.155,00 €
<b>Mietpreis pro qm</b>	10,69 €



Verkaufsraum/Büro



Verkaufsraum/Büro



Büro



Büro



Kleines Lager



WC im UG



## AUSSTATTUNG

<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Ausstattungsqualität</b>	Normal
<b>Gesamtfläche</b>	ca. 36 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Verkaufsfläche</b>	ca. 36 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1926
<b>Zustand</b>	Gepflegt

## OBJEKTbeschreibung

Diese helle und flexible Gewerbeeinheit bietet auf ca. 36 m<sup>2</sup> zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Ladengeschäft, Büro oder Atelier. Dank der zentralen Lage in Kornwestheim profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Geschäftspartner.

Das ebenerdige Ladenlokal verfügt über einen einladenden Verkaufsraum, der optimal für die Präsentation Ihrer Produkte geeignet ist. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Der Verkaufsraum ist flexibel gestaltbar und bietet ausreichend Platz für Regale, Tische oder andere Verkaufsflächen. Dieser Raum könnte natürlich auch als Büro genutzt werden.

Zusätzlich steht Ihnen ein separater Raum sowie ein kleines Lager zur Verfügung. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, administrative Aufgaben in einem ruhigen Umfeld zu erledigen und Ihre Waren effizient zu verwalten. Ein separates WC ist im Untergeschoss nutzbar.

Allgemein ist das Gewerbe sehr barrierearm, lediglich eine Treppenstufe befindet sich im Eingangsbereich.

Dank der Größe und flexiblen Raumgestaltung eignet sich die Einheit ideal für verschiedene Branchen:

Einzelhandel  
Dienstleistungsbetriebe  
Bürobetriebe  
Kreative Werkstätten oder Ateliers

Das Ladenlokal befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage, in nur kurzer Laufweite zum Bahnhof. Zusätzlich sind öffentliche Parkplätze direkt am Objekt vorhanden

Bitte haben Sie Verständnis, dass der Anbieter kein Dönerlokal, Shisha-Cafe, Casino, Wettbüro etc. wünscht.

Ausstattung:

- Verkaufsraum mit großen Fenstern
- Separates Büro und kleines Lager
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten

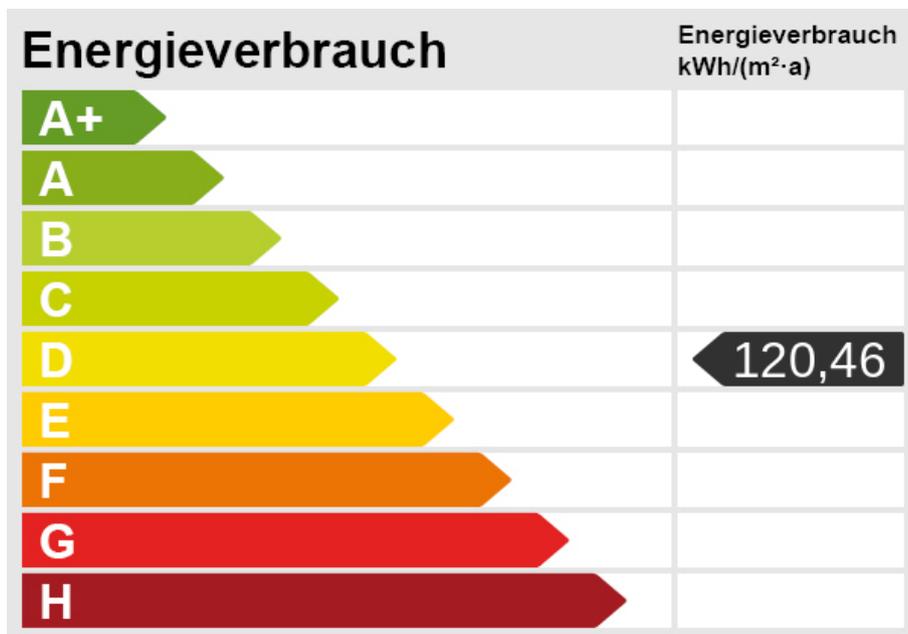
Dieses kleine Ladenlokal bietet Ihnen die ideale Grundlage, um Ihr Geschäft erfolgreich zu starten oder auszubauen. Nutzen Sie die Chance, in einer lebendigen Umgebung Fuß zu fassen und Ihre Kunden mit einem ansprechenden Angebot zu begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet!

## WEITERE CHARAKTERISTIKA

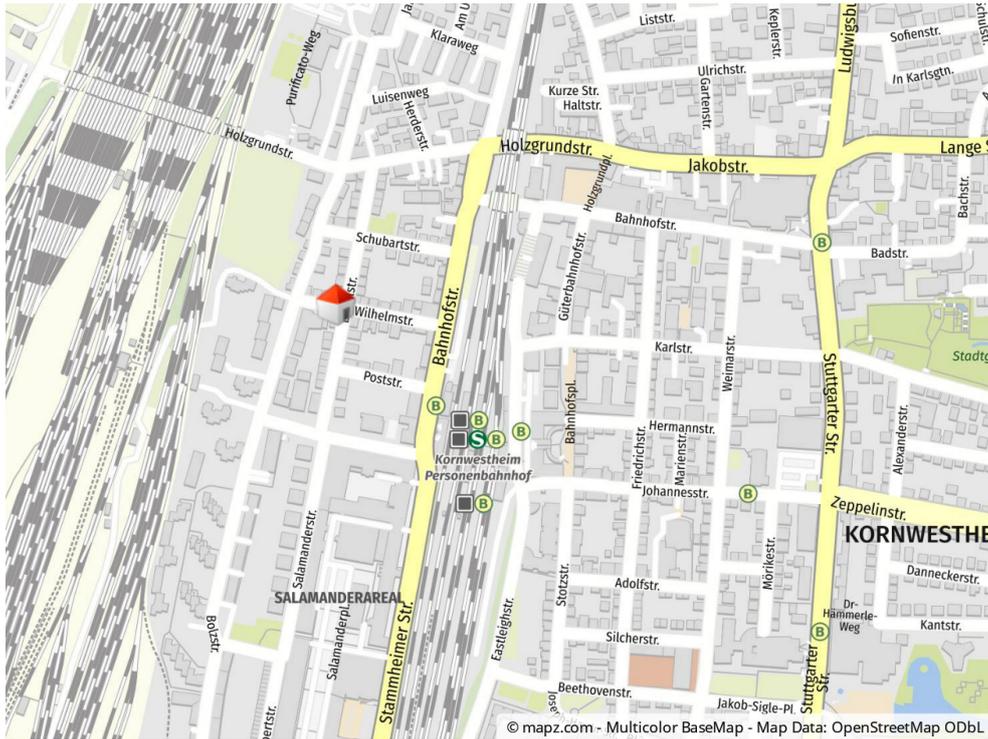
Separates WC im UG  
Lagerraum integriert  
Gepflegter Zustand  
Separate Einheit mit eigenem Zugang  
Gute Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung

# ENERGIEAUSWEIS

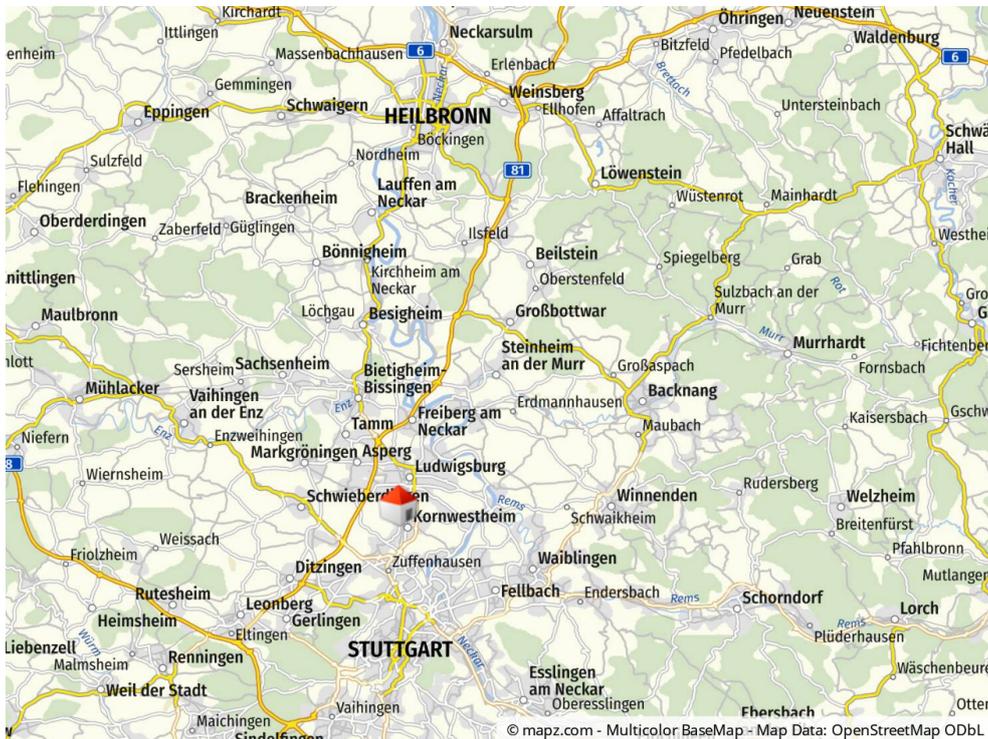
Baujahr	1926
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	120,46 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	13.03.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1926
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Warmwasser enthalten	Ja



### Mikrolage



### Makrolage



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Ladeneinheit befindet sich in Kornwestheim-Mitte/West in zentrumsnaher Lage, nur 3 Gehminuten von der S-Bahn und dem Busbahnhof entfernt.

Unser Kornwestheim selbst liegt direkt angrenzend an das Stadtgebiet von Stuttgart in nördlicher Richtung. Die Lage zwischen Stuttgart und Ludwigsburg hat viele Vorteile, profitieren die Kornwestheimer Bürger doch massiv von der phänomenalen Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart (mit der Bahn nur 12 Min. zum Hauptbahnhof) und zur barocken Stadt Ludwigsburg ohne die Hektik einer Groß- bzw. Mittelstadt zu spüren. Nicht nur deshalb ist die Bevölkerungsentwicklung der Salamander- und Kreidler- Stadt seit Jahren positiv und von Zuzug geprägt. Mit aktuell über 33.000 Einwohnern ist Kornwestheim die drittgrößte Stadt des Landkreises Ludwigsburg. Dass diese weiterwächst liegt auch an der florierenden Wirtschaft und den vielen Firmen, welche hier ihren Sitz oder wichtige Dependancen haben. Air Liquide, Brockhaus, Dachser, DB Schenker, Gienger, Panalpina, SATA, SIKA, ZEG um nur ein paar Wenige zu erwähnen.

Was Kornwestheim ausmacht? Vieles. Angefangen von schönen Parks, langen Feldern, einem Golfplatz, der BMX-Bahn, einem kleinen Flughafen bis zu tollen Möglichkeiten für sportlich Ambitionierte: Neben Beachvolleyballfeldern, Fußball- und Tennisplätzen im Süden sowie etlichen Fitnessstudios existieren eine Vielzahl von Möglichkeiten zum Joggen, Walken und Radfahren, egal ob entlang der „alten Allee“, zum Tretbecken, zum Neckar oder kurz über das „Lange Feld“ Richtung Möglingen/ Schwieberdingen. Hier werden Sie immer fündig. Und sollten Sie einmal keine Lust auf Sport haben: Wir haben auch einen schönen, mit Kastanien gesäumten, Biergarten mitten im Zentrum!

Sie wollen mehr Insidertipps? Kulinarisch können Sie sich bei mehreren Restaurants verwöhnen lassen. Herausragend sind jedoch die schwäbischen Kochkünste und das urige Ambiente des Restaurants „Grashöfle“. Wer es lieber griechisch mag, findet gegenüber die top Adresse des Landkreises: Das Restaurant „Adler“ verwöhnt seine Gäste regelrecht mit tollen Speisen und mindestens genauso guten Weinen. Für Freunde der italienischen Küche ist vor allem das Restaurant „Da Pietro“ zu empfehlen – nicht nur wegen den stets hoch gelobten Pizzen.



## IHRE IMMOBILIENEXPERTEN



*„Menschen die miteinander arbeiten,  
addieren ihre Potenziale.  
Menschen die füreinander arbeiten,  
multiplizieren ihre Potenziale.“*

- STEFFEN KIRCHNER -

**Bei Lillich Immobilien werden Sie mit hoher Kompetenz,  
als auch mit herzlicher Freundlichkeit betreut.**

Jeder unserer Mitarbeiter verfügt über eine kompetente Ausbildung und ständige Weiterbildungen sind eine wichtige Komponente unserer professionellen Arbeitsweise.

Zudem setzen wir auf äußerst flache Hierarchien, was geholfen hat ein familiäres, in der Immobilienwirtschaft wohl einzigartiges, Klima zu generieren, von der Sie als Kunde am meisten profitieren.

Jährliche Auszeichnung von BELLEVUE – Europas größtem Immobilienmagazin



Seit 1992 Beratungsstelle, seit 2023 Vorstand des Haus & Grund Kornwestheim e.V.



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Kornwestheim e.V.

Der Immobilienverband Deutschland ist ein qualifiziertes Markenzeichen professioneller Immobilienmakler



Seit 2013 sind wir Premium-Partner von ImmobilienScout24



## HAUS & GRUND MITGLIEDERBERATUNG

### Philipp von Olnhausen

#### 1. Vorsitzender Haus & Grund Kornwestheim

Diplom Wirt. Ingenieur (FH) im Bereich Wertermittlung

Bachelor of Science (B. Sc.) Immobilienwirtschaft

Immobilienkaufmann  
mit Zusatzqualifikation Immobilienassistent (IHK)

Ansprechpartner  
Verkauf und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Geschäftsinhaber Lillich Immobilien



**Kostenlose persönliche Vermieterberatung**

## Schon gewußt?

**Wir sind Ansprechpartner für den Haus und Grund Verein in Kornwestheim.**

Die Mitglieder- und Rechtsberatungen sind wesentliche Bestandteile der Leistungen, die der Haus & Grund Verein seinen Mitgliedern bietet. Unsere Experten stehen Ihnen zur Seite, um Ihnen bei Fragen und Anliegen rund um Ihr Eigentum kompetente Unterstützung zu bieten.

**Wir schützen Ihr Eigentum – und das für nur € 50,- im Jahr!**

### IHRE VORTEILE ALS MITGLIED VON HAUS & GRUND KORNWESTHEIM e.V.

- aktuellste Informationen rund um Wohnungs-, Haus- und Grundbesitz
- monatlich erscheinende Zeitschrift „Haus & Grund Württemberg“
- Rat und Auskunft kostenfrei
- Rechtsberatung einmal im Monat kostenfrei
- vergünstigte Konditionen bei Formularwesen und Versicherung

Jetzt mehr erfahren unter:  
[www.lillich-immobilien.de](http://www.lillich-immobilien.de)



## IHR ANSPRECHPARTNER

**Christiane Simonetti**

Güterbahnhofstraße 26  
70806 Kornwestheim

T 07154-5555  
info@lillich-immobilien.de



## HINWEISE UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir können keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen. Für die Richtigkeit der Grundrisse wird keine Gewähr übernommen. Die Ausstattungen sind frei erfunden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorenthalten.

Bitte beachten Sie, dass bei einem Immobilienkauf die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) vom Käufer zu tragen sind. Bitte planen Sie evtl. anfallende Renovierungskosten mit ein.

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 in Höhe der Provision ausdrücklich vor.