

Langjähriges Frisörgeschäft in maximal frequentierter Lage von Zuffenhausen/Rot über zwei Etagen

Objekt: 1038 • 70437 Stuttgart Zuffenhausen / Rot
1.650,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1038
Objektart	Laden/Einzelhandel
Objekttyp	Sonstige
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
PLZ	70437
Ort	Stuttgart Zuffenhausen / Rot
Gesamtfläche	ca. 103 m ²
Nebenfläche	ca. 26 m ²
Ladenfläche	ca. 76 m ²
Boden	Fliesen, PVC
Unterkellert	Ja
Baujahr	1955
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Außen-Provision	Die Provision beträgt 2 Monatskaltmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (3665,20 Euro)
Netto Kaltmiete	1.650,00 €
Nebenkosten	445,00 €
Warmmiete	2.095,00 €
Kaution	4.000,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €

Beschreibung

Das seit Jahrzehnten als Frisörladen betriebene Geschäft mit seinen zwei Etagen befindet sich im Erdgeschoss und Obergeschoss des weithin bekannten Gebäudes "Romeo" und somit in perfekter Lage des Stadtteilzentrums umgeben von vielen Einzelhandelsgeschäften und der direkten Stadtbahnhaltestelle Schozacher Straße.

Der Zugang zu dem Frisörgeschäft liegt an einem mit großen Schaufenstern versehenen Durchgang gegenüber einer Bäckerei sowie angrenzend an den Romeo-Kiosk mit Lottoannahmestelle aus südöstlicher Richtung im besten Blickbereich der Straßenkreuzung und Stadtbahnhaltestelle.

Zugang zu dieser Gewerbeeinheit gibt es über eine stabile Stahltüre mit Glasfeld. Hinter dieser befindet sich ein Empfangsbereich, der aktuell als Wartebereich dient und mit einer Kassentheke und Verkaufsregal ausgestattet ist. Kurz nach der Eingangstüre zur linken Seite befindet sich eine Treppe, die zu den Flächen im Obergeschoss führt. Nach der Treppe und links der Empfangstheke liegt die großzügige Ladenfläche, welche aktuell 4 Bedienplätze mit zwei Waschbecken beinhaltet. In der Nische unterhalb der Treppe links vom Raum wurde ein kleiner Arbeitsbereich abgetrennt, welcher als Raum für die Vorbereitung von Haarfarben etc. dient sowie ein Teil, der als Teeküche genutzt wird. Von hier aus gibt es dann auch Zugang zu dem Treppenhausbereich des Gebäudekomplexes, in dessen Untergeschoss noch ein großer Kellerraum verfügbar ist.

Der Treppe am Eingangsbereich zum Obergeschoss folgend erreicht man auf halber Höhe einen Treppenpodest mit einer Garderobe sowie Zugangsmöglichkeit zu einer Kundentoilette. Am Treppenausgang des Obergeschosses ist zur linken Seite ein weiterer Arbeitsbereich abgeteilt, welcher aktuell eine Waschmaschine beinhaltet. Auf geradem Wege liegt leicht erhöht ein voll verglaster Bereich mit zwei Bedienplätzen und einem Waschbecken. Weitere drei Bedienplätze nebst Waschbecken liegen zur rechten Seite.

Lage

Die Mikrolage des Ladens wird maßgeblich durch die markante Wohnanlage der Romeo und Julia Hochhäuser geprägt, die als architektonisches Wahrzeichen über die Dächer von Zuffenhausen hinausragen. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus aufgelockerter Wohnbebauung, Grünflächen und ergänzenden Infrastruktureinrichtungen aus. Durch die erhöhte Lage der Hochhäuser ergeben sich weite Ausblicke über den Stadtbezirk bis in Richtung Stuttgarter Innenstadt und Neckartal, was die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Angebote, die eine komfortable Nahversorgung sicherstellen.

Die verkehrsreiche Anbindung ist sehr gut. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen in unmittelbarer Nähe und verbinden den Standort mit S-Bahn und Bussen sowohl in die Innenstadt Stuttgart als auch die umliegenden Stadtteile und Wirtschaftsstandorte zügig und schnell. Für den Individualverkehr bieten die nahegelegenen Bundesstraßen B10 und B27 eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Trotz der verkehrsgünstigen Lage ist das unmittelbare Wohnumfeld durch interne Erschließungsstraßen und Grünbereiche vergleichsweise ruhig geprägt.

Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umkreis und stärken die Alltagstauglichkeit des Standorts. Ergänzend sorgen nahegelegene Grün- und Freiflächen für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im urbanen Kontext. Insgesamt präsentiert sich die Mikrolage als gut erschlossen, infrastrukturell solide und durch ihre architektonische Besonderheit mit hohem Wiedererkennungswert versehen.

Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude selbst wurde in den Jahren 1955 bis 1959 erbaut. Das Geschäft im Erdgeschoss wurde mit großflächigen Schaufenstern für viel Tageslicht sowie einer Eingangstüre aus Metall gestaltet.

Die Wände im Erdgeschoss sind teilweise mit Tapete versehen, teilweise wurden raumtrennende Holzwände farblich gestrichen. Als Fußboden ist ein pflegeleichter PVC-Boden verlegt.

Die Treppe zum Obergeschoss wurde mit Fliesen belegt. Fliesenboden sowie raumhoch geflieste Wände finden sich auch in der Kundentoilette.

Die Böden im Obergeschoss des Ladens sind wie die Treppe durchgängig hell gefliest. Die Wände in diesem Bereich sind ebenfalls tapeziert und gestrichen.

Das gesamte Betriebsinventar des Ladengeschäfts wird zum Ende der Mietdauer entfernt. Die Übergabe erfolgt somit in leerem Zustand. Das Geschäft wurde über 50 Jahre als Frisörgeschäft betrieben und verfügt über einen entsprechenden Bekanntheitsgrad und Kundenstamm.

Die Weiterführung als Frisörgeschäft auch in Kombination mit Nagelstudio/Beauty ist darum vorteilhaft, jedoch nicht zwingend.

In dem großzügigen Kellerraum ist ein Wasseranschluss sowie auch Abwasser und Starkstromanschluss für den möglichen Betrieb einer Waschmaschine vorhanden.

Vor dem Gebäude steht ein absicherbarer Außenstellplatz (Nr. 5) zur Verfügung.

Sonstige Angaben

Die Makrolage der Postleitzahl 70437 im Stuttgarter Stadtbezirk Zuffenhausen ist durch eine hervorragende Einbindung in die wirtschaftsstarke Metropolregion Stuttgart geprägt. Als Teil der baden-württembergischen Landeshauptstadt profitiert der Standort von einer dynamischen Wirtschaftsstruktur, einer hohen Kaufkraft sowie einer überdurchschnittlichen Beschäftigungsquote. Stuttgart zählt zu den bedeutendsten Industrie- und Technologiestandorten Deutschlands und ist insbesondere durch international agierende Unternehmen aus der Automobilbranche, dem Maschinenbau sowie der Hightech-Industrie geprägt. In Zuffenhausen selbst befindet sich unter anderem der traditionsreiche Automobilstandort von Porsche, was die wirtschaftliche Bedeutung des Stadtteils zusätzlich unterstreicht und zahlreiche Arbeitsplätze sichert.

Die verkehrliche Anbindung ist auf Makroebene als sehr gut zu bewerten. Über die Bundesstraßen B10 und B27 sowie die nahegelegene Autobahn A81 besteht eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt, in die umliegenden Landkreise sowie in Richtung Heilbronn und Bodensee. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch S-Bahn- und Stadtbahnanschlüsse eng in das Verkehrsnetz der Region Stuttgart integriert, wodurch sowohl Pendler als auch Unternehmen von kurzen Wegen profitieren. Der Flughafen Stuttgart ist in angemessener Fahrzeit erreichbar und stärkt die internationale Anbindung des Standorts.

Darüber hinaus bietet die Region Stuttgart ein vielfältiges kulturelles Angebot, renommierte Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, guter Infrastruktur und urbaner Einbettung macht die Makrolage 70437 zu einem nachhaltig attraktiven Standort innerhalb Süddeutschlands.

Impressionen



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



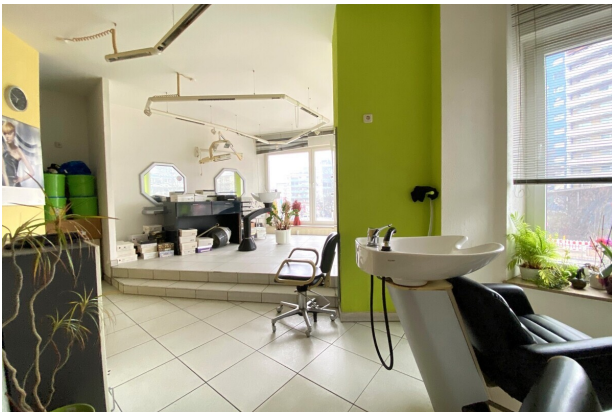
Außenansicht



Kundentoilette



Obergeschoss

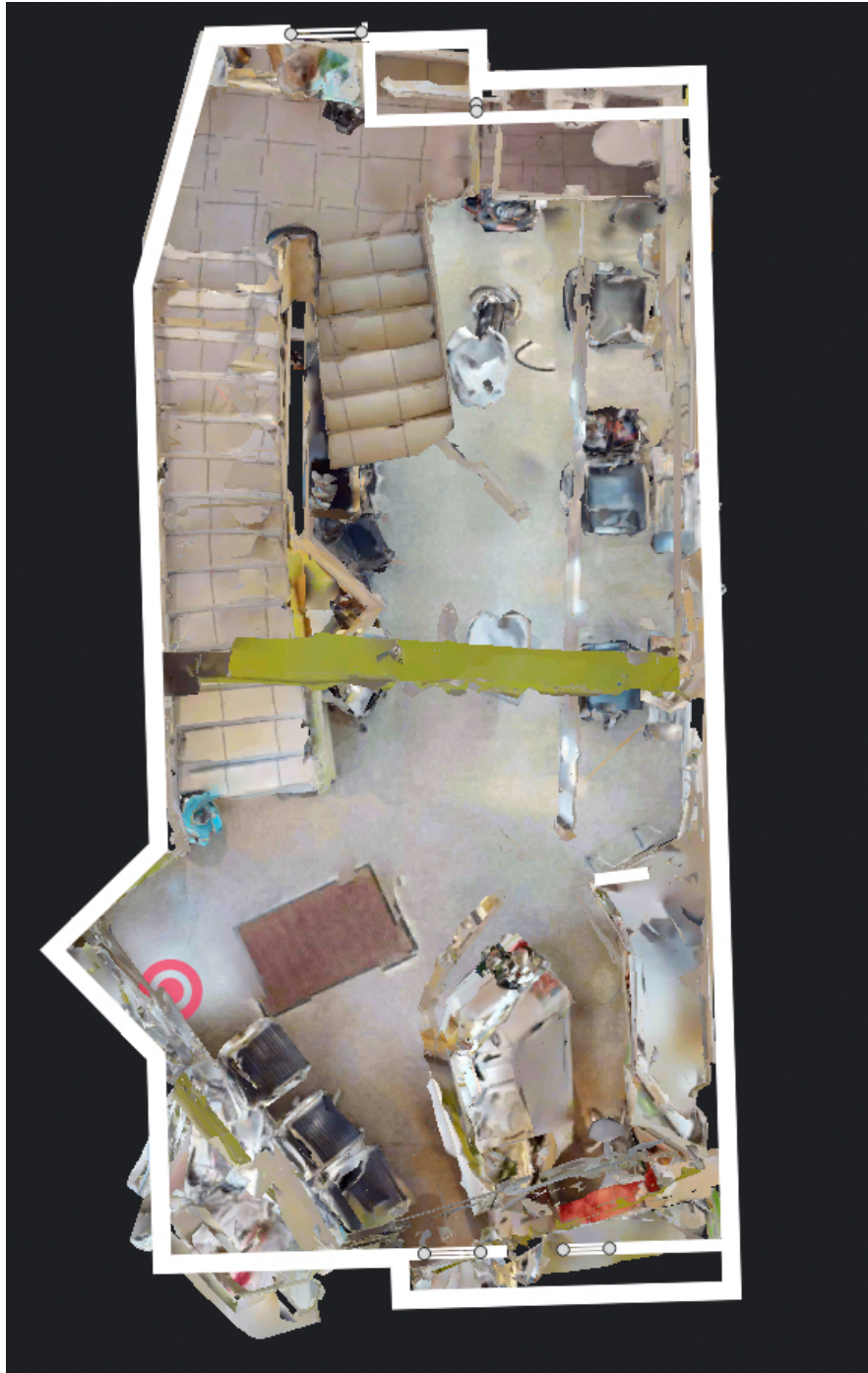


Obergeschoss



Außenansicht

Grundriss

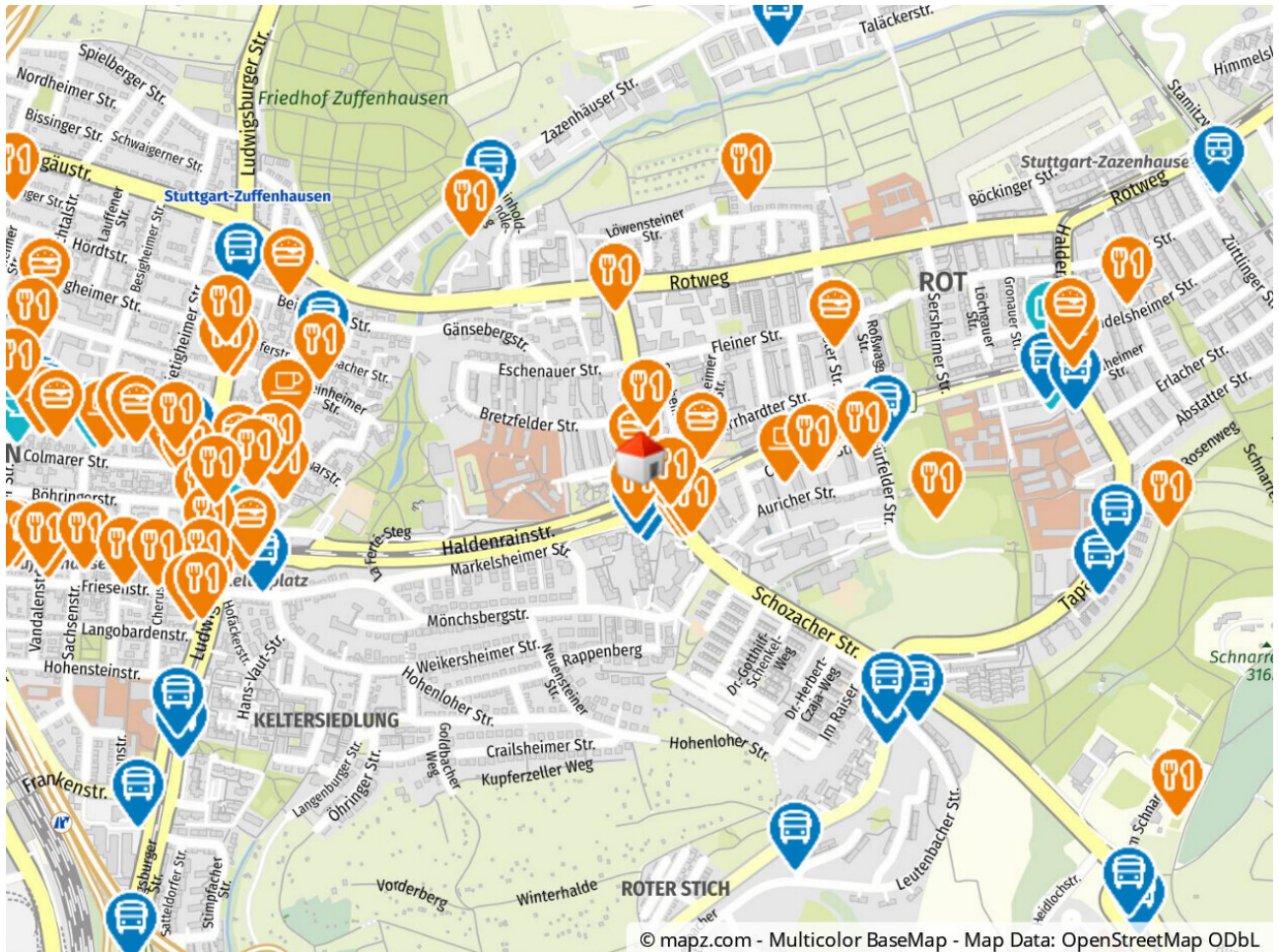


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.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.