

Zu verkaufen: Sehr zentral gelegene Gewerbeeinheit mit wunderschönem Blick über die Stadt



Adresse	Bahnhofstraße 50, 2. OG 74348 Lauffen am Neckar
Flurstück	8378/7, Teileinheit 11
Gewerbefläche	ca. 225 m ²
Baujahr	Bauantrag von 1997
Besichtigung	nach Absprache
Kaufpreis	300.000 Euro
Stellplätze	2 Stellplätze im nahegelegenen Parkhaus können miterworben werden 4 Stellplätze im Außenbereich sind inklusive
Kellerabteil	Kann bei Bedarf erworben werden, separate Teileinheit



Beschreibung: Die Teileinheit liegt im 2. Obergeschoss eines gewerblich genutzten Gebäudes direkt am Bahnhof. Bisher wurde die Fläche als städtische Bücherei genutzt und ist dementsprechend ausgestattet.

Auf dem Bahnhofplatz befindet sich ein Aufzug, der einen barrierefreien Zugang zur Einheit ermöglicht. Des Weiteren ist auch der Zugang durch das geräumige Treppenhaus möglich.

Die ehemalige Büchereifläche ist insgesamt ca. 225 m² groß. Die Wände und Raumaufteilung wurden passend für die Nutzung der Bücherei geplant. So ist aktuell das ehemals genutzte Büro mit Glaswänden großzügig abgeteilt. Die Hauptfläche ist nicht aufgeteilt. Büro und Hauptfläche sind mit Parkettboden ausgestattet. Eine sehr große Dachterasse lädt zum Verweilen ein.

Im Durchgang zur Teeküche befinden sich zwei WCs.

In der Teeküche ist ein weiterer Aufzug, allerdings kann dieser nur intern genutzt werden um beispielsweise in den Keller zu gelangen.

Der separate Kellerraum, der bisher von der Bücherei genutzt wurde, steht leer und kann bei Bedarf erworben werden.

Die Einheit sollte als Büro oder der medizinischen Nutzung zugewiesen werden. **Eine Nutzung als Wohnung ist baurechtlich ausgeschlossen.**

Die Bahnhofstraße 50, 52 und das Parkhaus befinden sich auf einem Flurstück und werden von einer Hausverwaltung betreut. Protokolle, Abrechnungen, Energieausweis sowie sonstige Unterlagen können zur Verfügung gestellt werden.

Lage: Die Stadt Lauffen überzeugt mit ihrer malerischen Lage am Neckar, umgeben von Weinbergen. In Lauffen finden Sie eine attraktive Kombination aus einer überschaubaren, reizvollen Stadt mit einem ruhigen Wohnumfeld sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Neben einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten zeichnet sich die Stadt auch durch eine hervorragende Bildungsinfrastruktur, eine Großzahl an Freizeiteinrichtungen sowie einem vielfältigen kulturellem Angebot aus. Zudem verfügt Lauffen über eine ausgezeichnete Anbindung (ÖPNV und Auto) an die umliegenden Zentren Heilbronn (10 km), Ludwigsburg (25 km) und Stuttgart (40 km).

Weitere Infos unter <https://www.lauffen.de/>

Das Objekt liegt sehr zentral, direkt am Bahnhof. Dennoch ist es in der Einheit sehr ruhig. Der Schienen- und Straßenverkehr ist nur geringfügig zu hören. Des Weiteren befinden sich im Zentrum sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Banken, Post und weitere medizinische Versorgung.

Verkehrsanbindung: Die Landesstraße Richtung Zaberfeld sowie die zweispurige Bundesstraße B 27 sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen und bieten Anschlussmöglichkeiten Richtung Heilbronn, Stuttgart sowie zu den Autobahnzubringern. Der Bahnhof mit Anbindung Richtung Stuttgart und Heilbronn ist fußläufig erreichbar.

Ziele der Stadt: Die Stadt möchte mit dem Verkauf die Wiedernutzbarmachung dieser zentralen Fläche in Form eines Büros oder medizinischer Nutzung herbeiführen. **Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen.**

Erwerb: Wer am Erwerb interessiert ist, reicht ein Kozept zur weiteren Nutzung und Gestaltung für die oben genannte Fläche ein. Dieses Konzept sowie dessen zeitlich befristete Umsetzung wird Teil des notariellen Kaufvertrages.

Bei Fragen steht Frau Jana Heni, Flächenmanagerin, Telefonnummer 07133 – 106 29 oder henij@lauffen-a-n.de zur Verfügung.

