

SICHTBAR ERFOLGREICH: HELLE GEWERBEFLÄCHE MIT SCHAUFENSTERFRONT

Objekt: 2881 | Karl-Joos-Str. 33 | 70806 Kornwestheim |
680,00 €



DATEN

Objektart	Laden/Einzelhandel
Objekttyp	Ladenlokal
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	Karl-Joos-Str.
Hausnummer	33
PLZ	70806
Ort	Kornwestheim
Etage	EG

Verfügbar ab	01.09.2026
Gewerbliche Nutzung	Ja

Kaltmiete	680,00 €
Nebenkosten	150,00 €
Stellplatzanzahl	1
Stellplatzmiete	70,00 €
Warmmiete	900,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Mietpreis pro qm	5,81 €



Ladenfläche EG



Ladenfläche EG



Ladenfläche EG



Ladenfläche EG



Ladenfläche EG



Ladenfläche EG



Treppe zum UG



Untergeschoss



Untergeschoss



Untergeschoss



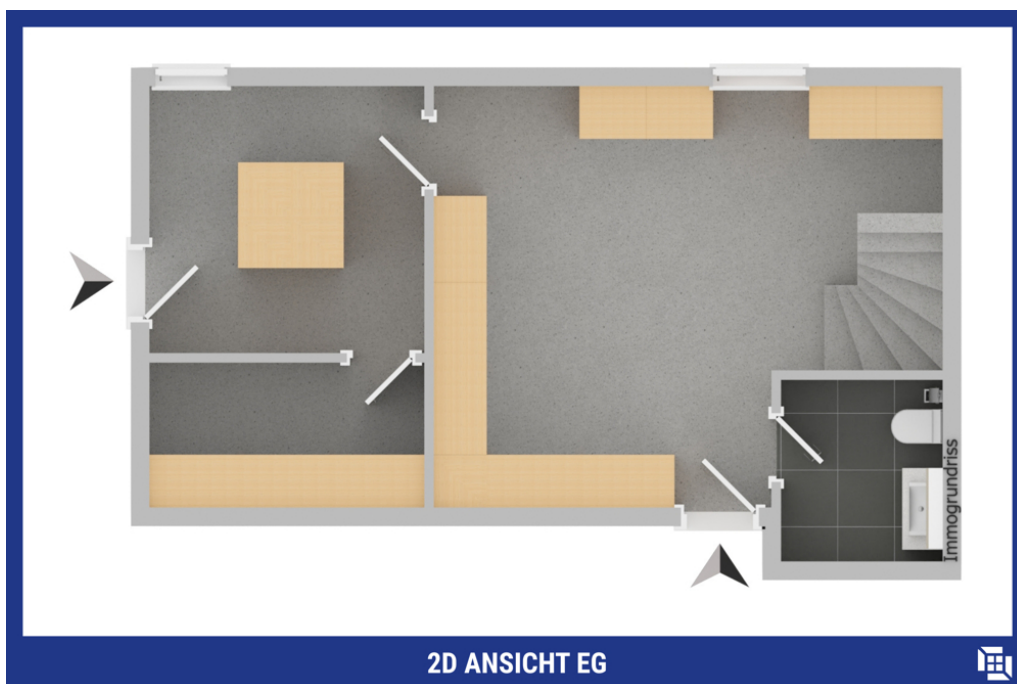
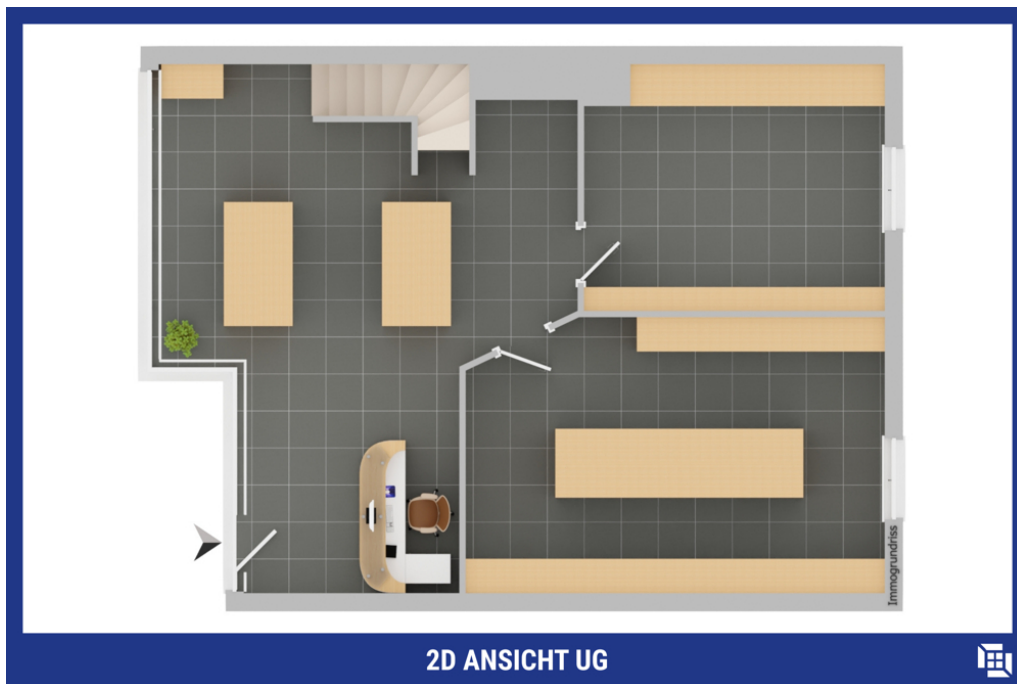
Untergeschoss



WC- UG



Hausansicht



AUSSTATTUNG

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Bodenbelag	Fliesen, PVC
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Gesamtfläche	ca. 117 m ²
Verkaufsfläche	ca. 57 m ²
Nebenfläche	ca. 60 m ²
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt

OBJEKTbeschreibung

Diese repräsentative Gewerbeeinheit in Kornwestheim bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungskonzepte – ob als Büro, Praxis, Beratungsfläche oder für ein dienstleistungsorientiertes Unternehmen. Das helle und moderne Ambiente schafft einen ansprechenden Rahmen für Ihre Geschäftsidee und vermittelt bereits beim Betreten einen gepflegten, professionellen Eindruck.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein attraktiver, offen wirkender Raum mit weißen Fliesen und hellen Wänden. Die großzügige Schaufensterfront sorgt nicht nur für viel Tageslicht, sondern bietet zugleich eine hervorragende Sichtbarkeit und Werbewirkung nach außen.

Über eine Treppe gelangt man bequem in das Untergeschoss. Dort stehen Ihnen drei separate Räume mit insgesamt ca. 60 m² zusätzlicher Nutzfläche zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Lager, Archiv, Personalbereich oder ergänzende Arbeitsräume und schaffen damit wertvolle Flexibilität im Alltag. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich eine gepflegte, halbhoch geflieste Sanitäreinheit mit WC und Waschbecken.

Ein weiterer Pluspunkt ist der direkte Zugang zur Tiefgarage, der Komfort und Funktionalität sinnvoll miteinander verbindet. Ein Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Auch die verkehrsgünstige Lage überzeugt: Der Bahnhof Kornwestheim mit Zug- und S-Bahn-Anschluss ist nur ca. 550 m bzw. rund 8 Gehminuten entfernt. Das City-Parkhaus befindet sich in ca. 600 m Entfernung, die B 27 erreichen Sie nach ca. 1,2 km, die A 81 nach ca. 8 km und Flughafen sowie Messe Stuttgart nach rund 38 km.

WEITERE ANGABEN

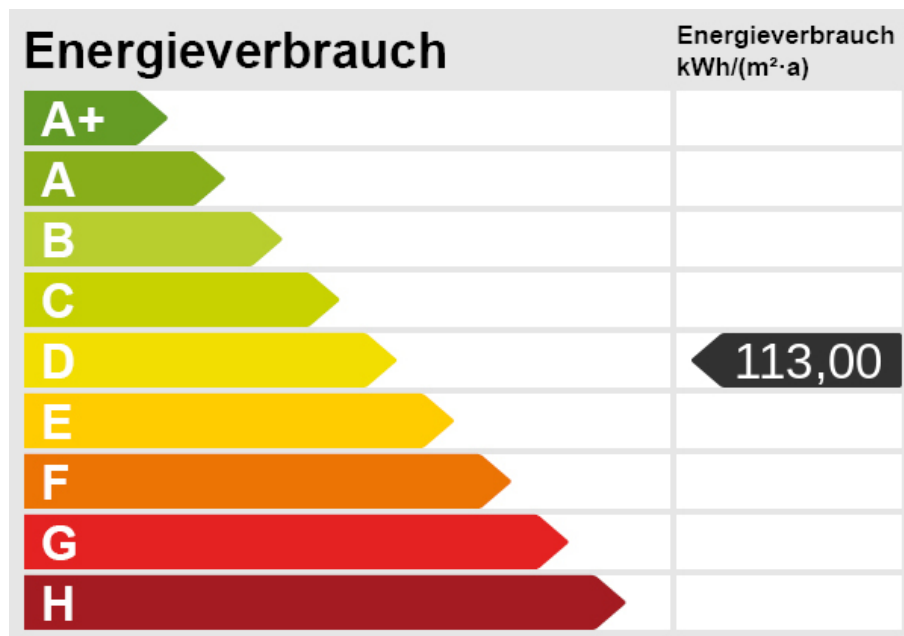
- Große Schaufenster
- Weiße Fliesen im EG
- PVC im UG
- Raufasertapete an den Wänden
- Toilette im Untergeschoss, halbhoch gefliest
- 3 große Räume im Untergeschoss
- EG mit 57 m²
- UG mit ca. 60 m²

- Kautions: 3 NKM

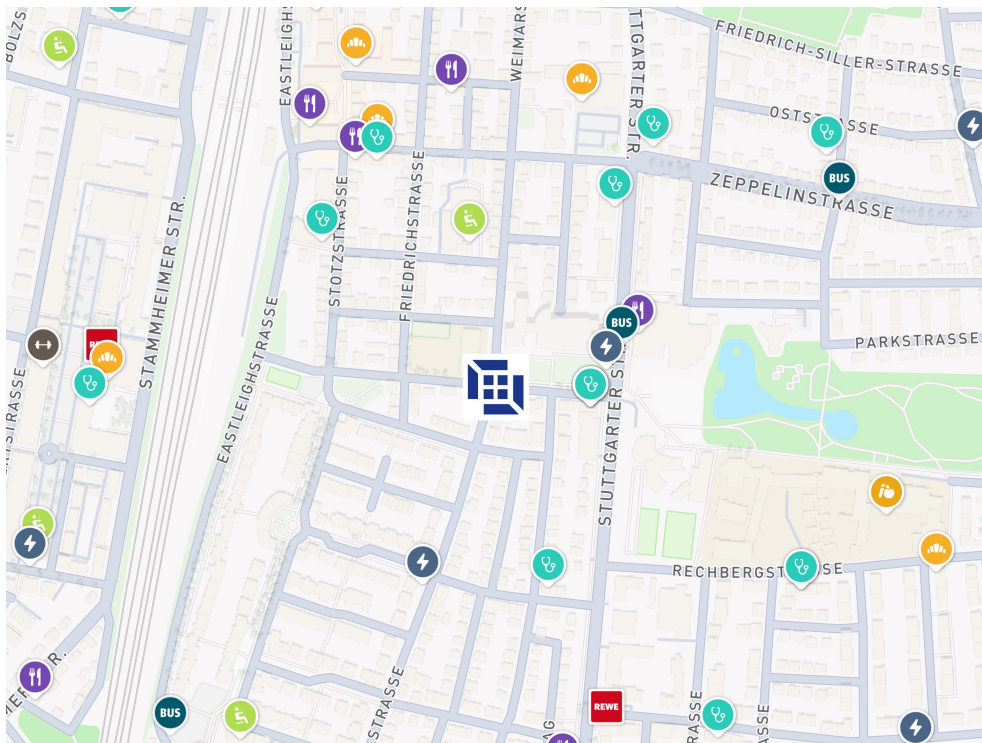
In den Nebenkosten sind u. a. enthalten: Heizung, Wasser, Hausmeisterservice, Müllgrundgebühren, Versicherungen, Grundsteuer, Allgemeinstrom, etc.
Separat: Strom, Telefon, Internet etc.

ENERGIEAUSWEIS

Baujahr	1992
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	113 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	15.02.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Warmwasser enthalten	Ja



Mikrolage



Makrolage



LAGEBESCHREIBUNG

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage von Kornwestheim-Mitte, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. In rund 8 Gehminuten erreichen Sie die Stadtmitte mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Fitnessstudios, Cafés, Restaurants mit internationaler Küche sowie kulturellen Angeboten wie dem Kino. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr komfortabel: Die nächste Bushaltestelle der Linie 413 liegt nur etwa 3 Gehminuten entfernt, der Kornwestheimer Bahnhof ist ebenfalls in ca. 8 Gehminuten erreichbar. Kindergärten sowie Schulen aller Bildungsstufen befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe und sind zu Fuß oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Mit dem Pkw profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung – die B 27 erreichen Sie bereits nach ca. 2 Fahrminuten, von dort gelangen Sie in wenigen Minuten zur Autobahnauffahrt Stuttgart-Zuffenhausen mit Anschluss in Richtung Stuttgart, Flughafen, München sowie Heilbronn und Frankfurt.

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!

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no text or other markings on the paper.

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



IHR ANSPRECHPARTNER

Annika Sartorius

Güterbahnhofstraße 26
70806 Kornwestheim

T 07154-5555
as@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.