



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Attraktive Gewerbefläche im Dachgeschoss für Fitnessstudios, Reha- oder Physiotherapiezentren



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KST_582	<b>Datum:</b>	04.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Büro/Praxen (Bürofläche)	<b>Ort:</b>	71277 Rutesheim
<b>Verfügbar ab:</b>	01.07.2024	<b>Bürofläche:</b>	637,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	637,30 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	637,30 m <sup>2</sup>

## Preise:

---

<b>Nebenkosten:</b>	1.200,00 €	:	25,00 €
<b>Warmmiete:</b>	6.195,00 €	<b>Kaution:</b>	14.985,00 €
<b>Provision:</b>	7,6 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2024-10-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2013
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	132.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Dennis Blauss	<b>Name:</b>	Dennis Blauss
<b>Straße:</b>	Hauptstätter Straße 124	<b>Ort:</b>	70178 Stuttgart
<b>Telefon:</b>	+49 711 341 725 70	<b>Faxnummer:</b>	+49 711 341 725 75
<b>E-Mail:</b>	stuttgart@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-stuttgart.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	1 km
--------------------	------

## Objektbeschreibung:

---

Die hier zur Miete angebotene Gewerbefläche befindet sich im Dachgeschoss eines Geschäftshauses im Gewerbegebiet "Steige" in Rutesheim. Seit dem Jahr 2013 wird hier ein in der Region etabliertes Fitnessstudio betrieben.

Derzeit sind zwei Modelle denkbar:

- Geschäftsübernahme im Rahmen eines Asset Deals. Das Gutachten zum Unternehmenswert kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.
- Übergabe der geräumten Fläche mit der Möglichkeit ein Reha- oder Physiotherapiezentrum zu eröffnen.

Für weitere Modelle sprechen Sie uns gerne an.

Auf insgesamt rund 637 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt sich u.a. ein Empfangsbereich mit Theke, ein Bistrobereich, eine offen gehaltene Trainingsfläche, ein separater Kursraum, Umkleide- und Duschbereiche sowie eine angrenzende Sauna mit Ruheraum.

Abgerundet wird das Angebot mit insgesamt 6 Stellplätzen zu je EUR 25,--/mtl.

Alle angegebenen Mietpreise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%.

Durch die direkte Nähe zur Autobahn ist der Standort hervorragend und von allen Himmelsrichtungen aus zügig zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser repräsentativen Fläche und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Résumé: Attraktive Gewerbefläche im Dachgeschoss für Fitnessstudios, Reha- oder Physiotherapiezentren.

## Lage:

---

Rutesheim ist zwischen Stuttgart und Pforzheim sehr verkehrsgünstig gelegen und befindet sich unmittelbar an der Autobahn A8 (Stuttgart-Karlsruhe). Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie die Autobahnkreuze Leonberg und Stuttgart ist Rutesheim aus jeder Himmelsrichtung bestens zu erreichen. Die Landeshauptstadt Stuttgart, als auch der Flughafen sind ebenfalls schnell zu erreichen und können durch den S-Bahn-Anschluss der Stadt auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anvisiert werden. In nur zwei Gehminuten ist die nächste Bushaltestelle zu erreichen.

Neben der hervorragenden Infrastruktur hat Rutesheim zudem einen hohen Freizeitwert und ein aktives Vereinsleben. Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs finden sich im Zentrum der Stadt. Das Gewerbegebiet in dem die Fläche sich befindet ist erst in den letzten Jahren entstanden, sodass auch die Nachbargebäude einem modernen und gepflegten Eindruck hinterlassen.

## Ausstattung:

---

- vollausgestattet mit Geräten von NAUTILUS, TECHNOGYM, LIFE-FITNESS, FLE.XX, - POWER PLATE
- Milon-Zirkel
- Seperater Kursraum
- Sauna und Ruheraum

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.

KENSINGTON Stuttgart ist Ihr Partner für den professionellen Verkauf und die Vermietung von Immobilien in der Region Stuttgart. Wir suchen ständig Häuser und Wohnungen für qualifizierte Bestandskunden.

Sie denken ebenfalls über einen Verkauf oder eine Vermietung Ihrer Immobilie nach?

Gerne bewerten wir auch Ihre Immobilie unverbindlich und kostenfrei vorab. Wir von KENSINGTON Stuttgart werden einen Preis für Ihre Immobilie ermitteln, der sich am Markt behaupten wird.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte telefonisch oder unter [stuttgart@kensington-international.com](mailto:stuttgart@kensington-international.com).

## Bilder

---

Empfangstheke / Studiofläche



Empfangstheke / Studiofläche



Studiofläche



Studiofläche



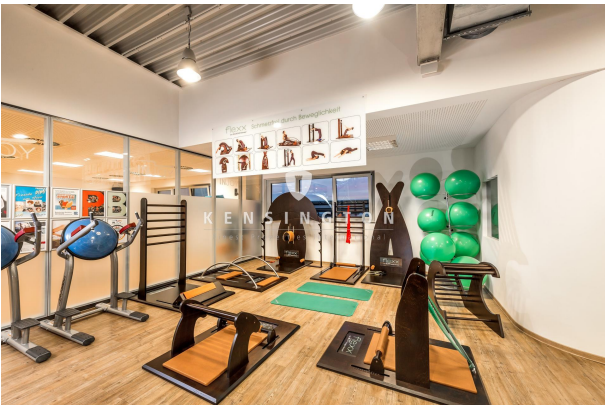
Studiofläche



Studiofläche



flexx-Geräte



Kursraum



Wellnessbereich



Sauna



Sauna



Umkleibereich



Umkleibereich



milon-Zirkel



Grundriss\_DG\_Fitnessstudio

