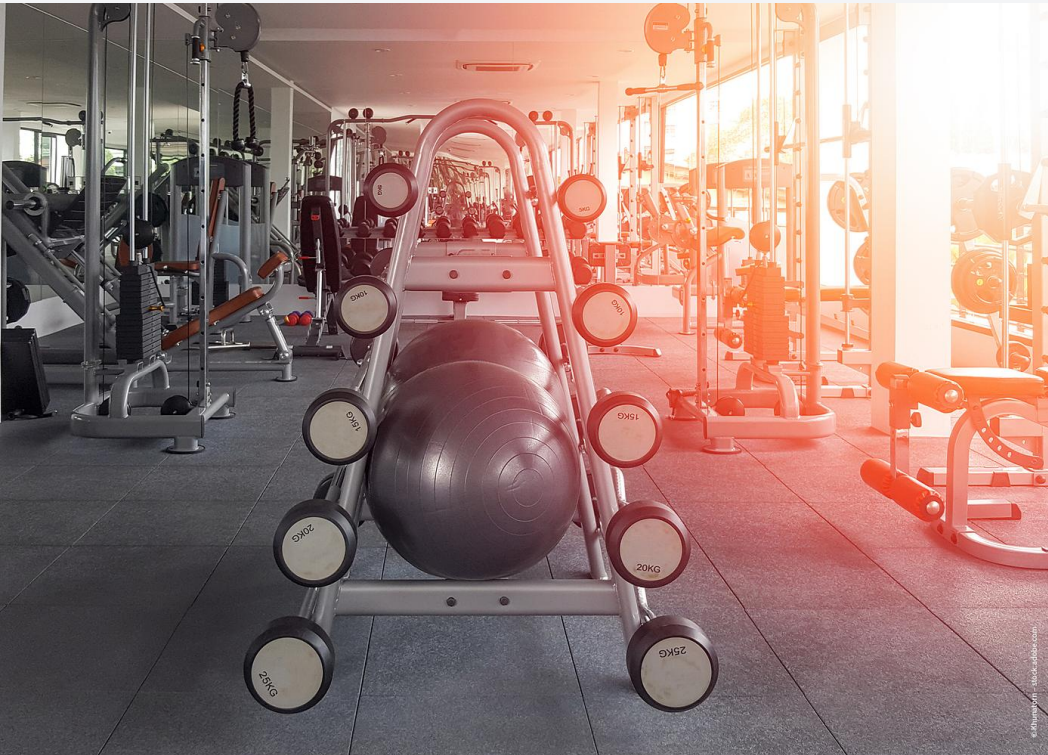




## 75172 Pforzheim

# Neubau-Gewerbeflächen mit 123 qm bis 552 qm für Physiotherapie, Fitnessstudio



**1191 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche

**1191 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien  
GmbH & Co.KG**

Filiale Pforzheim Kleingewerbe  
Tel.: 004972312833010  
[gewerbe-info@schuerer-](mailto:gewerbe-info@schuerer-)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	1.191 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	325 m <sup>2</sup>
teilbar ab	123 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.08.2033
Baujahr (Haus)	2024
Wärmewert	6.00
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	FERN
Stromwert	15.00

### Preise & Kosten

Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszahl	Drei

### Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Rohbau



## Ausstattung

---

### Bauweise

---

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Das Neubauprojekt "Goldstück" im Herzen der Goldstadt Pforzheim präsentiert sich als architektonisches Highlight in zentraler Innenstadtlage. Mit 109 hochwertigen Wohnungen, darunter 28 speziell für Senioren konzipiert, setzt dieses modern gestaltete Wohn- und Geschäftshaus neue Maßstäbe. Die zeitlose Architektur und die Umsetzung im KfW 55-Standard zeugen von höchster Qualität und Effizienz.

Die Gewerbeflächen des "Goldstücks" bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheiten erstrecken sich über ca. 123 qm, ca. 144 qm, 181 qm, 191 qm, ca. 314 qm bzw. ca. 325 qm und beeindruckende 552 qm (ca. 450 qm Verkaufsfläche und 100 qm Lagerfläche).

Alle Gewerbeeinheiten begeistern durch großzügige Schaufensterfronten, die eine hervorragende Visibilität und hohe Frequenz an einem zentralen Verkehrsknotenpunkt gewährleisten. Die Fassade des Gebäudes ermöglicht Außenwerbung und bietet somit optimale Möglichkeiten zur Präsentation der eigenen Marke.

Mietverhältnisse werden ausschließlich mit Nutzern eingegangen, die den Charakter des Objektes als Quartiersimmobilie nachhaltig unterstreichen. Insbesondere Unternehmen im Bereich Nahversorgung, Einzelhandel (Food, Non-Food), Systemgastronomie, Café mit Bäckerei, Sanitätshaus, Drogerie, Apotheke, Physiotherapie, Kanzlei, Büro, beratende Dienstleistung oder ein Fitnessstudio sind herzlich willkommen.

Die sofortige Übergabe zum mieterseitigen Ausbau ermöglicht eine flexible, nutzerspezifische Gestaltung; Der veredelte Rohbau schafft Raum für individuelle Anpassungen.

Die umfassende Ausstattung des "Goldstücks" beinhaltet eine zentrale Kälte- und Lüftungsanlage. Gastronomische Konzepte mit Vollküche profitieren von einem Fettabscheider. Ein zentraler Übergabepunkt für sämtliche Medien (Sanitär mit Wasser/ Abwasser, Strom, Kommunikation) erleichtert die Integration von Betriebsabläufen.

Die Konditionen für die Gewerbeflächen im "Goldstück" sind attraktiv gestaltet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ab 18,0 €/ qm. Hinzu kommt eine Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung von 3 €/ qm sowie eine Verwaltungskostenpauschale von 3,5 % und eine Instandsetzungspauschale von 10 % der Bruttomiete. Sämtliche Zahlungen verstehen sich zzgl. ges. USt.

Mietverhältnisse mit umsatzsteuerbefreiten Mietern sind gegen Erhöhung der Miete um 19 % möglich.

Die vereinbarte Miete unterliegt einer Mietanpassung gemäß der Wertsicherungsklausel (Verbraucherpreisindex).

Die Grundlaufzeit beträgt fünf Jahre mit mieterseitigen Verlängerungsoptionen. Die Kaution beträgt drei Monatsnettokaltmieten (Barkautions oder Bürgschaft).

Zusätzlich können bis zu zwölf Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Die Nettokaltmiete pro Stellplatz beträgt 105 € zzgl. einer Nebenkostenpauschale von 10 € pro Monat, jeweils zzgl. ges. USt.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und die weiteren Gespräche mit Ihnen als zukünftigen Gewerbetreibenden an diesem Standort.

## Lage



Das „Goldstück“ liegt im Herzen der Weststadt von Pforzheim, nur fünf Fußminuten von der Innenstadt entfernt, mit guter und bequem erreichbarer Verkehrsanbindung durch Buslinien, Stadtbahn und Regionalzüge.

## Sonstige Angaben

---

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9.00 - 17.00 Uhr

Sa. : 9.00 - 13.00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)



