


RICHARD SCHWEBIUS  
IMMOBILIEN



## Exklusives Gewerbeobjekt: Moderner Salon mit integrierter Salzgrotte & besonderem Flair

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> xMUnbwSh

Objektnr.

 110 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche

## Die Immobilie

Zwei Konzepte, eine harmonische Einheit: Zum Verkauf steht ein etablierter, moderner Salon in Kombination mit einer liebevoll gestalteten Salzgrotte im Herzen von Keltern-Dietlingen. Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein voll ausgestattetes und erfolgreich geführtes Gewerbe im Bereich Beauty, Wellness und Gesundheit direkt zu übernehmen – oder die vielseitigen Räumlichkeiten für Ihr ganz eigenes Geschäftskonzept zu nutzen.

Die hellen, einladenden Räume bestechen durch ein stilvolles Wohlfühl-Ambiente, eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Das absolute Highlight ist die integrierte Salzgrotte, die als Oase der Entspannung einen treuen Kundenstamm anzieht und ein klares Alleinstellungsmerkmal in der Region darstellt.

## Flächen

Gesamtfläche	<b>110 m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------------------

## Zustand & Erschließung

Zustand	<b>neuwertig</b>
---------	------------------

## Ausstattung

Großzügiger Salonbereich: Modern gestaltet, lichtdurchflutet und flexibel nutzbar (z. B. für Friseur, Kosmetik, Fußpflege oder als Praxisräume).

Einzigartige Salzgrotte: Fachmännisch erbaut, voll funktionsfähig und ein echter Kundenmagnet für Wellness- und Gesundheitsbegeisterte.

Separater Empfangs- & Wartebereich: Einladendes Entree für eine professionelle Kundenbegrüßung.

Zusatzflächen: Personalbereich/Teeküche sowie gepflegte sanitäre Anlagen vorhanden.

Bezugsfrei nach Absprache: Die Übergabe kann inklusive des hochwertigen Inventars erfolgen, sodass ein nahtloser Start ohne Renovierungstau möglich ist.

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Ofenheizung</b>
Befeuerung	<b>Elektro</b>

✓ teilmöbliert

## Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in gut erreichbarer und zentraler Lage von Keltern-Dietlingen. Dietlingen zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine aktive Gemeinde und die verkehrsgünstige Lage im Enzkreis (nahe Pforzheim und Karlsruhe) aus. Ausreichend Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld garantieren Ihren Kunden eine entspannte Anreise.

## Preise

Kaufpreis	<b>199.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.57% (inkl. MwSt.)</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>13.09.2032</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>95,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Endenergiebedarf	<b>95,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Elektro</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1990</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>

## Impressionen



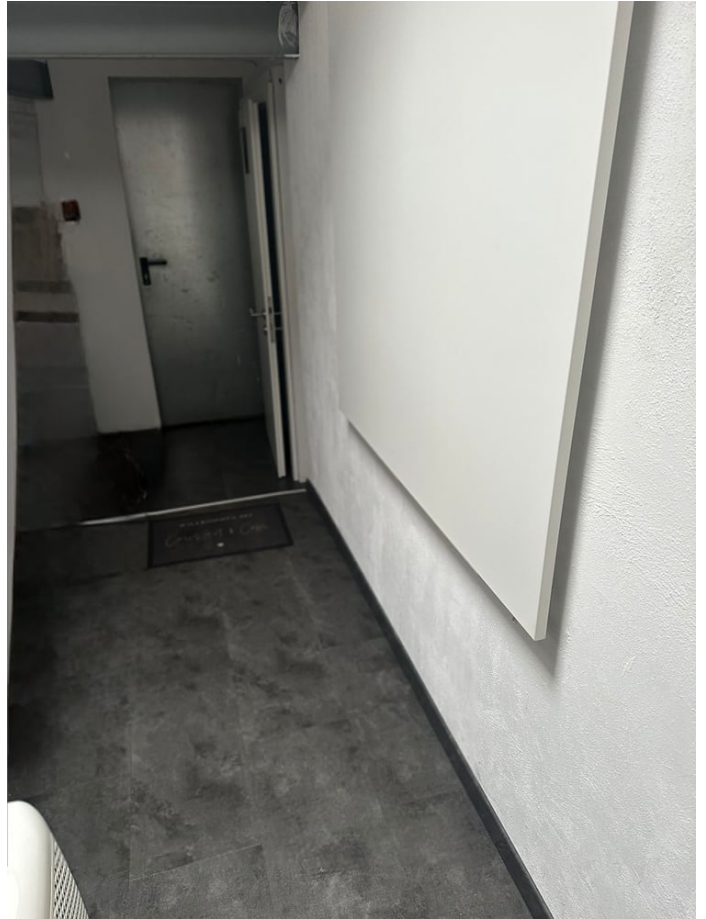
Richard Schwebius

**Exklusives Gewerbeobjekt: Moderner Salon mit integrierter Salzgrotte & besonderem Flair**



Richard Schwebius

**Exklusives Gewerbeobjekt: Moderner Salon mit integrierter Salzgrotte & besonderem Flair**



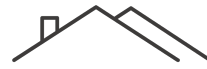
Richard Schwebius

**Exklusives Gewerbeobjekt: Moderner Salon mit integrierter Salzgrotte & besonderem Flair**

---

## Kontakt

Richard Schwebius



RICHARD SCHWEBIUS  
IMMOBILIEN

Richard Schwebius

Kelterstraße 14, 75217 Birkenfeld

E-Mail (Zentrale) **anfragen@immonetzwerk.de**

E-Mail **info@schwebius-immobilien.de**

Telefon **01577 2070264**