

Hier wird Geschichte zur Bühne - Einzigartige Liegenschaft mit kulturellem Potenzial

Objekt: 60657 | Pforzheimer Straße 1 | 75242 Neuhausen



HUST Immobilien GmbH & Co. KG

Killisfeldstraße 48 | 76227 Karlsruhe | n.straube@hust-immobilien.de | **T** 072168077913

Wir sind Immobilienpartner von 4 Banken in der Region!

Impressionen



Theatersaal



Foyer Theater



Bar + Aufenthalt Theater



Gastronomie

Daten im Überblick

ImmoNr	60657
Objektart	Gastgewerbe
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Pforzheimer Straße
Hausnummer	1
PLZ	75242
Ort	Neuhausen
Gesamtfläche	ca. 685 m ²
Grundstücksgröße	ca. 849 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 685 m ²
Gastrofläche	ca. 501 m ²
Anzahl Stellplätze	3
Stellplätze	3 Freiplätze
Unterkellert	Teilweise
QualAusstattung	gut
Seniorengerecht	Ja
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1817
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis Gewerbe
Endenergieverbrauch	72,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.01.2035
Bj. lt. Energieausweis	1817
Energieträger	Öl
Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis	Vorhanden
Energieausweisdatum	28.01.2025
Kaufpreis	695.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Beschreibung

Dieses beeindruckende Objekt vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1817 errichtet und im Laufe der Jahrzehnte mehrfach umgebaut, erweitert und modernisiert. So wurde es 1905 erstmals in ein Gasthaus mit Festsaal umgewandelt, womit die erste gastronomische Nutzung begann. 1970 der Umbau in eine Jeansfabrik mit Verkaufshalle. Im Jahr 1985 erfolgte die Umwandlung der ehemaligen Scheune in einen Lagerbereich. 1999 wurde das Gasthaus schließlich zu einer Gaststätte ausgebaut und zusätzlich eine Küche angebaut, um den gastronomischen Betrieb weiter zu professionalisieren. 2014 entstand aus dem bisherigen Konzept eine Gaststätte mit Theater, wodurch sich das Haus zu einem besonderen Ort für Kultur und Begegnung entwickelte. Im Jahr 2020 wurde ein weiterer Anbau errichtet, der heute als Lager- und Foyerbereich dient und die Nutzungsflächen optimal ergänzt.

Im Rahmen dieser baulichen Weiterentwicklung erfolgte 2020 eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Dabei wurden das Dach des Haupthauses, die Fenster und die Fassade erneuert. Zudem wurde die Elektrik modernisiert und Sanitärbereiche teilweise erneuert. Für diese Maßnahmen wurden rund 450.000 Euro investiert. Die Heizungsanlage selbst stammt aus dem Jahr 2005 und wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten auf den aktuellen Stand gebracht.

Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 849 m² und bietet insgesamt 684,51 m² Nutzfläche. Diese verteilt sich auf ca. 91,53 m² Gaststätte, ca. 376,12 m² Theaterbereich sowie rund 216,86 m² Nebenflächen, die aktuell als Wohnung, Büro und Aufenthaltsbereich für Künstler genutzt wurden. Durch diese flexible Aufteilung eignet sich das Gebäude hervorragend für gastronomische Betriebe, kulturelle Einrichtungen oder kreative Konzepte mit Eventcharakter.

Das Objekt wird leerstehend übergeben und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine individuelle und zeitgemäße Neugestaltung. Im Jahr 2020 wurden sieben Stellplätze abgelöst; aktuell sind drei Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Vor dem Gebäude werden derzeit neue Abwasserleitungen verlegt, was die Infrastruktur zusätzlich verbessert.

Dieses historische Anwesen verbindet Geschichte, Charme und modernes Potenzial. Es bietet Raum für vielfältige Nutzungen – ob als kultureller Veranstaltungsort, Gastronomiebetrieb oder kreative Begegnungsstätte. Die Kombination aus authentischer Bausubstanz, umfangreichen Modernisierungen und flexibler Raumgestaltung macht dieses Objekt zu einer besonderen Immobilie mit Seltenheitswert.

Ausstattung

Gesamtübersicht

Baujahr: 1817

1905: Umwandlung in Gasthaus mit Festsaal

1970: Jeansfabrik mit Verkauf

1985: Umwandlung Scheune in Lager

1999: Umwandlung Gasthaus in Gaststätte

1999: Anbau Küche

2014: Umwandlung in Gaststätte mit Theater

2020: Anbau Lager / Foyer

Sanierung 2014:

Küche Gastronomie

Theatersaal inkl. Technik

Sanierungen 2020:

Dach Haupthaus

Fenster

Fassade

Elektrik

Teilweise Sanitär

Investition ca. 570.000,00 Euro, davon ca. 174.000,00 Euro gefördert

Grundstück & Flächen:

Grundstück: 849,00 m²

Gesamtfläche: 684,51 m²

Gaststätte: ca. 91,53 m²

Theater: ca. 376,12 m²

Nebenfläche (Wohnung privat, Büro, Künstleraufenthalt): ca. 216,86 m²

Weitere Angaben:

Leerstehend bei Übergabe

2000 Ablösung von 7 Stellplätzen – derzeit 3 Stellplätze vorhanden

Neue Abwasserleitungen vor dem Gebäude (aktuell in Arbeit)

HUST Immobilien GmbH & Co. KG

Killisfeldstraße 48 | 76227 Karlsruhe | n.straube@hust-immobilien.de | T 072168077913

Wir sind Immobilienpartner von 4 Banken in der Region!

Heizung aus 2005

Lage

Neuhausen liegt im nördlichen Schwarzwald, nur wenige Kilometer südlich von Pforzheim. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage, gute Anbindung sowie ihren hohen Wohn- und Freizeitwert aus. Eingebettet in eine idyllische Landschaft aus Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln bietet Neuhausen ein ruhiges und gleichzeitig hervorragend erreichbares Umfeld.

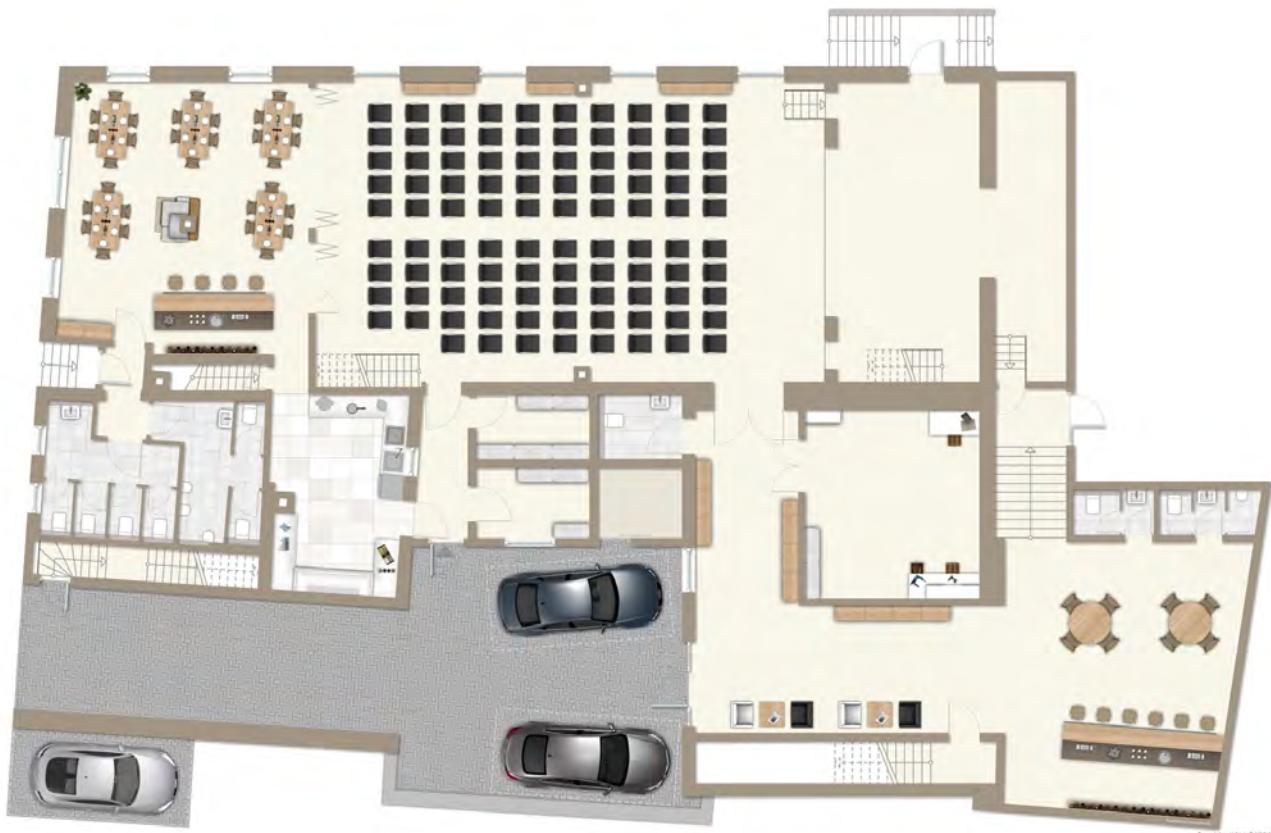
Über die Bundesstraße B294 sowie die Autobahn A8 ist Pforzheim in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Städte Karlsruhe und Stuttgart sind schnell angebunden, was Neuhausen besonders für Pendler attraktiv macht. Eine gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr sorgt zudem für eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Der Ort selbst bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung. Die medizinische Versorgung ist durch Praxen und Apotheken gesichert.

Besonders reizvoll ist die naturnahe Umgebung: Zahlreiche Wander- und Radwege, Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zur Stadt Pforzheim mit ihrem vielfältigen kulturellen und wirtschaftlichen Angebot.

Neuhausen vereint somit die Vorteile einer ruhigen, ländlichen Lage mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur – ideal für Menschen, die Natur und Lebensqualität schätzen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Grundriss



Erdgeschoss

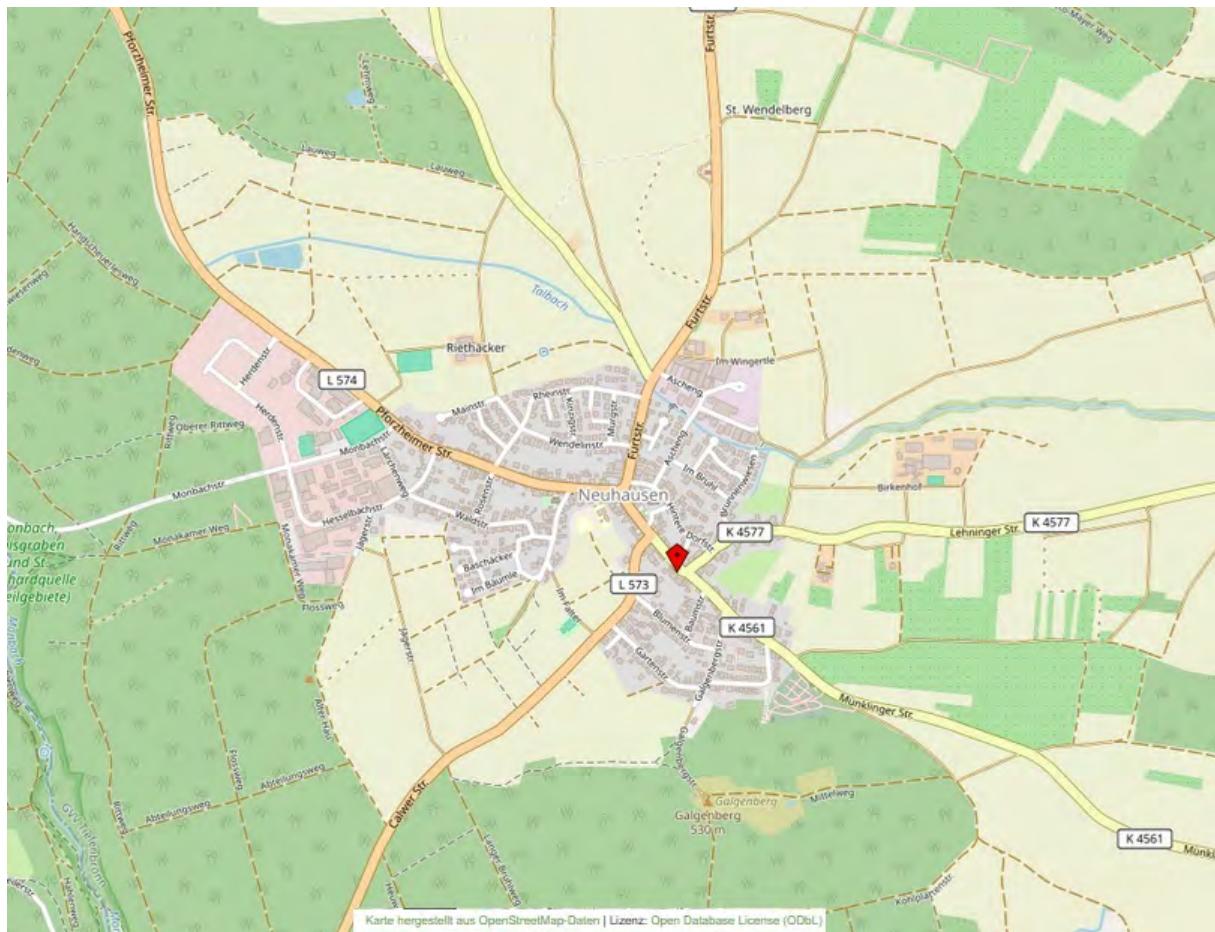


Grundriss Obergeschoss



Dachgeschoss

Lageplan



HUST Immobilien GmbH & Co. KG

Killisfeldstraße 48 | 76227 Karlsruhe | n.straube@hust-immobilien.de | **T** 072168077913

Wir sind Immobilienpartner von 4 Banken in der Region!



Gastronomie



Küche



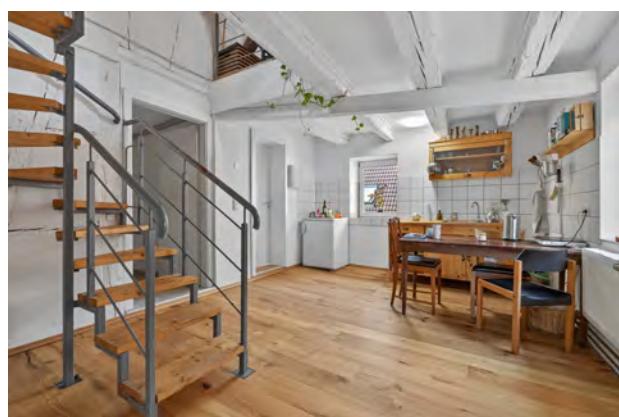
Büro Theater



Hof mit Außenbestuhlung



Schlafzimmer Wohnung



Küche und Essen Wohnung



Wohnen Wohnung



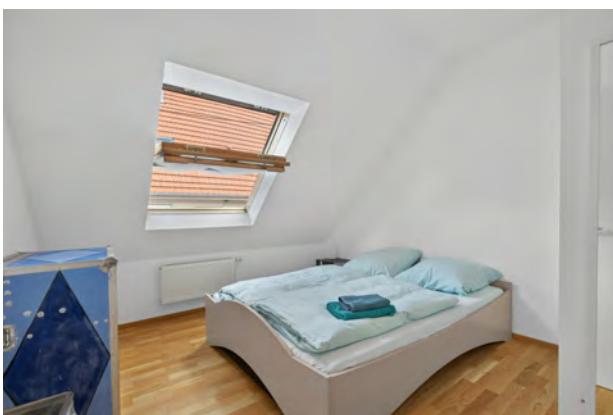
Galerie Wohnung



Kinderzimmer Wohnung



Badezimmer Wohnung



Künstlerwohnung



Bad Künstlerwohnung



Gardarobe Künstlerwohnung



Hofzufahrt



Bühne

Ihr Ansprechpartner

Herr Nico Straube

Hust Immobilien GmbH & Co. KG

Killisfeldstraße 48

76227 Karlsruhe

Telefon: 072168077913

Fax: 0721 680779 9

Mobil: 0151-64964903

E-Mail: n.straube@hust-immobilien.de

Web: hust-immobilien.de



Rechtshinweis

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Der Makler hat die Angaben weitergegeben, die er vom Vermieter/Verpächter oder Verkäufer/Eigentümer oder einem Dritten erhalten hat, eine Prospekthaftung ist ausgeschlossen. Zwischenverkauf, Irrtum, Auslassung und Änderung vorbehalten. Die Weitergabe dieser Objektinformationen ist nur mit unserer ausdrücklichen Genehmigung gestattet. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Miet-/Pachtvertrag bzw. der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Diese Immobilie befindet sich im exklusiven Alleinauftrag von HUST Immobilien GmbH & Co. KG. Missbräuchliche Verwendung dieses Angebots in jedweder Form wird bei Bekanntwerden sofort mit allen Rechtsmitteln unterbunden. Kontaktaufnahmen zu den Eigentümern sind strengstens untersagt und werden ausdrücklich nicht gestattet.

HUST Immobilien GmbH & Co. KG

Killisfeldstraße 48 | 76227 Karlsruhe | n.straube@hust-immobilien.de | **T** 072168077913

Wir sind Immobilienpartner von 4 Banken in der Region!