

Exposé

Objekt: 022 / 32

Wohn- / Geschäftshaus in bester Lage in 74223 Flein

**Lage /
Anschrift:**

Die Gewerbefläche befindet sich in Flein, direkt an der viel frequentierten Heilbronner Straße. Die zentrale Lage sorgt für eine hohe Kundenfrequenz und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister, die zusätzliche Laufkundschaft generieren.

**Objektbeschreibung /
Flächen:**

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohn-/Geschäftshaus in bester Lage in Flein.

Eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche im **Erdgeschoss** des gepflegten Gebäudes mit einer Gesamtfläche von **ca. 139m²**, die sich in eine **ca. 69m²** große Büro-/Ladenfläche sowie eine durch einen Windfang getrennte weitere separate mit **ca. 44m²** große Büro-/Ladenfläche aufteilt. Zu der Einheit mit **ca. 44m²** gehört im Untergeschoss noch eine weitere Fläche mit **ca. 26m²** (Küche, Toilette, Lager). Insgesamt steht im **Untergeschoss** eine Gesamtfläche mit **ca. 116m²** zur Verfügung.

Durch die großzügige Schaufensterfront zur Heilbronner Straße genießt das Objekt eine hohe Sichtbarkeit und ist wie folgt ausgestattet:

- **Große Schaufensterfront mit optimaler Präsenz**
- **Flexible Raumaufteilung**
- **Moderne Ausstattung**
- **Separate Sanitäreinrichtungen im Untergeschoss**
- **Parkmöglichkeiten in der Umgebung und am Objekt**
- **Lagermöglichkeiten im Untergeschoss**

Des Weiteren befinden sich im **1. Obergeschoss** ein Büro mit **ca. 130,88m²**, eine Wohnung mit **ca. 84,19m²** und eine Maisonette-Wohnung mit **ca. 53,81m²**. Beide Wohnungen sind mit einer modernen Küche und Bäder ausgestattet.

Zu dem Objekt gehören außerdem noch 8 Stellplätze.

Bezug / Mietbeginn:

Nach Vereinbarung

Mietpreis / Kaufpreis:

Auf Anfrage

Provision:

Unser Honorar beträgt im Falle erfolgreichen Nachweises bzw. erfolgreicher Vermittlung **4 %** aus dem beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Abschluss des Vertrages zur Zahlung fällig.

Beratung / Besichtigung:

Nur nach vorheriger Terminabsprache.

Dieses Angebot ist streng vertraulich, stets freibleibend und ohne Obligo. Unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz.