

Objekt: 032/31 Gewerbeanwesen mit hochwertigem Bürogebäude und Wohnung/Attraktive Kapitalanlage in 74193 Schwaigern

**Lage/
Anschrift:** Schwaigern liegt im westlichen Landkreis der wirtschaftsstarken Region Heilbronn-Franken und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, unter anderem an die Autobahnen A6 und A81.

**Objektbeschreibung/
Flächen:** Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in bester Lage von Schwaigern bietet Ihnen eine exzellente Gelegenheit, in eine renditestarke Kapitalanlage zu investieren oder dieses attraktive Objekt selbst zu bewirtschaften oder zu beziehen. Mit einer Gesamthallenfläche von **ca. 2.300m²**, aufgeteilt auf verschiedene Hallengrößen, kann das Objekt für verschiedene Nutzungen wie Lagerung, Produktion, Versand oder Verwaltung verwendet werden.

Die Flächen werden wie folgt aufgeteilt:

- Halle 1 mit ca. 280m² (beheizt)
- Halle 2 mit ca. 1.200m² (beheizt)
- Halle 3 aufgeteilt auf ca. 250m² und ca. 480m² (kalt)
- Garage/kleine Halle mit ca. 100m² (kalt)
- Freiflächenüberdachung von ca. 200m² (zwischen Halle 2 + 3)
- Bürofläche ca. 300m² aufgeteilt auf zwei Etagen
- Wohnung mit ca. 150m² im Dachgeschoss
- Freifläche ca. 2.500m²
- 16 Parkplätze, teilweise mit Ladestationen

Die Immobilie ist aktuell vermietet und bietet somit eine solide Einnahmequelle für Investoren. Lediglich die Wohnung, **ca. 100m²** überdachte Freifläche und die großzügige Garage sind aktuell nicht vermietet. Die strategisch günstige Lage in einem gut angebundenen Gewerbegebiet steigert die Attraktivität für Mieter langfristig.

Das Gesamtobjekt bietet eine **monatliche Miete von € 20.000,00 bei Vollvermietung, jährlich € 240.000,00**. Eine zusätzliche Photovoltaikanlage bringt jährliche Vergütungen von **ca. € 7.000,00** ein.

Auch Eigennutzung der gesamten Immobilie nach Absprache möglich!

**Bezug/
Mietbeginn:**

Nach Vereinbarung

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.