

Objekt: 009/31

Wohn-/Geschäftshaus Zehentgasse in 74072 Heilbronn

**Lage/
Anschrift:** In zentraler nördlicher Innenstadt-Lage von Heilbronn, zwischen der Sülmer City und dem Bollwerksturm gelegen.

Grundstücksgröße: 180m²

Baujahr: 1972

**Objektbeschreibung/
Flächen:** Massiv gebautes Wohn-/Geschäftshaus mit einer Gastronomiefläche im Erdgeschoss mit **ca. 106m²** sowie jeweils eine Wohnung im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Die Wohnfläche jeder einzelnen Wohnung beträgt **ca. 71m²** und ist aufgeteilt in 3 Zimmer, Küche und Bad. Die Gesamtnutzfläche beträgt **ca. 469m²** inkl. der Fläche im Untergeschoss.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Zimmer mit **ca. 20m²**, derzeit als Büro an den Gastro-Mieter vermietet.

Im Untergeschoss befinden sich Abstell- und Lagerräume mit insgesamt **ca. 130m²**.

Der Gastronomiefläche im Erdgeschoss ist eine große Außenterrasse mit **ca. 70 Sitzplätzen** zugeordnet.

Mieteinnahmen: Das Objekt ist derzeit komplett vermietet, die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf **ca. € 58.632,00**. Diese sind jedoch steigerungsfähig, insbesondere die Mieten für die Wohnungen in den Obergeschossen.

Übernahme: Nach Vereinbarung

Kaufpreisvorstellung: € 1.100.000,00

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.