

**Objekt: 005/30**

**Wohn- und Geschäftshaus Bonfelder Straße in 74078 Heilbronn**

---

**Lage/  
Anschrift:** In Heilbronn, im Ortsteil Biberach, markante Ecklage im Kreuzungsbereich Bonfelder Straße / Unterlandstraße / Ziegeleistraße.

Anbindung an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr ist über eine nahegelegene Stadtbushaltestelle gewährleistet.

**Grundstücksgröße:** ca. 512m<sup>2</sup>

**Objektbeschreibung/  
Flächen:** Komplett saniertes, denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 180m<sup>2</sup> Nutz- bzw. Wohnfläche verteilt auf je ca. 90m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 90m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss. Die beiden Geschosse sind jeweils abgeschlossene Einheiten und können separat genutzt oder vermietet werden. Im Untergeschoss bzw. Tiefparterre befinden sich zwei Gewölbekeller mit insgesamt ca. 50m<sup>2</sup>.

Die Räumlichkeiten sind derzeit gewerblich als Praxis genutzt, eine Umnutzung in Büro- oder Wohnraum ist jederzeit möglich. Das Dachgeschoss kann als Wohnraum ausgebaut werden.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, hiervon betroffen sind hauptsächlich die Türen und Fenster sowie die Fassade des Gebäudes.

Sämtliche Flächen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind derzeit an eine Praxis vermietet. Das Mietverhältnis kann unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen gekündigt werden, sofern Interesse an einer Eigennutzung als Büroflächen oder als Wohnhaus besteht.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet sich eine Scheune, die ebenfalls als Wohnraum umgebaut werden kann. Diese steht nicht unter Denkmalschutz. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie den auf dem Grundstück sich befindlichen Gebäuden, eignet sich dieses Objekt auch für Handwerksbetriebe mit der Nutzung Büro/Wohnraum im denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus und gewerbliche Lagerflächen in der vorhandenen Scheune und entsprechende Freiflächen im Hofbereich.

Die Flächen sind für derzeit €1.800,00 netto vermietet. Weitere Einzelheiten zum bestehenden Mietvertrag sowie zum Denkmalschutz erhalten Sie bei Interesse gerne auf Anfrage.

**Übernahme/Bezug:** Nach Vereinbarung

**Kaufpreisvorstellung:** €560.000,00 – bei Interesse erwarten wir ein Kaufangebot!

**Provision:** Der Erwerb dieser Immobilie erfolgt für den Erwerber provisionsfrei!

**Beratung/  
Besichtigung:** Nur nach vorheriger Terminabsprache.

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