

Objekt: 015/31

**Wohn-/Geschäftshaus Fleiner Straße in 74072 Heilbronn
(1 A-Lage Fußgängerzone)**

**Lage/
Anschrift:** Beste Lage in der Fußgängerzone „Fleiner Straße“ in Heilbronn, die Top-Einzelhandelslage zwischen Kiliansplatz und ECE-Einkaufscenter.

Grundstücksgröße: **116m²** sowie 10/100 Miteigentumsanteil an einer gemeinsamen Hoffläche im rückwärtigen Bereich mit insgesamt **ca. 248m²**.

**Objektbeschreibung/
Flächen:** Wohn-/Geschäftshaus, voll unterkellert, mit einer attraktiven Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und dazugehörige Büro-/Sozial- und Werkstatträume im 1. Obergeschoss. Zudem eine renovierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss und eine ebenfalls renovierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss.

Im Unter- bzw. Kellergeschoss befinden sich Lager- und Abstellräume.

Das Objekt verfügt über folgende Nutzflächen:

Untergeschoss:	ca. 90m² Lager-/Abstellräume
Erdgeschoss:	ca. 90m² Einzelhandelsfläche
1. Obergeschoss:	ca. 90m² Büro-/Sozialräume bisher dem Erdgeschoss zugeordnet
2. Obergeschoss:	ca. 90m² 4-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss:	ca. 70m² 4-Zimmer-Wohnung

Das Objekt wurde stets als Juwelier-Geschäft genutzt und verfügt deshalb über entsprechende Alarm- und Sicherheitseinrichtungen.

Das Schaufenster wurde vor wenigen Jahren erneuert und befindet sich, ebenso wie die gesamte Fläche im Erdgeschoss, in einem hervorragenden Zustand.

Das Objekt wurde regelmäßig renoviert, insbesondere die Fassade zur Fußgängerzone, ebenso im rückwärtigen Bereich. Dort steht auch ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

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



Exposé

Übernahme/Bezug: Nach Vereinbarung

Mieteinnahmen: Das Erdgeschoss ist aktuell neu vermietet an einen Filialisten im Bereich Modeschmuck. Die Netto-Mieteinnahmen belaufen sich für die Flächen im Erdgeschoss und Teilflächen im Untergeschoss auf ca. **€ 71.000,00** p.a. / monatlich **€ 5.900,00**.

Für die 3 Wohnungen in den Obergeschossen sind jährliche Mieteinnahmen (netto) in Höhe von ca. **€ 35.000,00 – 40.000,00** nach Renovierung und Übergabezustand zu erwarten.

Kaufpreis: **€ 1.785.000,00**

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.

Müller & Bucher Immobilien-Treuhand GmbH | Gesellschaft für Wirtschaftsförderung | Moltkestraße 10 | 74072 Heilbronn
T 07131 7878-0 | F 07131 7878-78 | info@mueller-bucher.de | www.mueller-bucher.de
Geschäftsführer: Tom Bucher | HRB 105549 Amtsgericht Stuttgart | USt-IdNr. DE 165366359 | Sitz der Gesellschaft: Heilbronn