

**Objekt: 022/29**

**Wohn-/Geschäftshaus Am Kieselmarkt in 74072 Heilbronn**

---

**Lage/  
Anschrift:** Beste innerstädtische Lage in Sichtweite des Marktplatzes, zwischen der Fußgängerzone Sülmer City und der Kaiserstraße bzw. des Marktplatzes.

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr, Stadtbahn- und Stadtbushaltestellen sind in nur wenigen Schritten am Marktplatz zu erreichen.

**Grundstücksgröße:** 114m<sup>2</sup>

**Baujahr:** ca. 1951, umfangreiche Sanierung im Jahre 1999/2000

**Objektbeschreibung/  
Flächen:** Massiv gebautes voll unterkellertes Wohn-/Geschäftshaus mit einer Gesamtnutzfläche von **ca. 348m<sup>2</sup>**, die sich in folgende Einzelflächen aufteilt:

<b>Untergeschoss:</b>	<b>ca. 70m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss:</b>	<b>ca. 62m<sup>2</sup></b>
<b>1. Obergeschoss:</b>	<b>ca. 70m<sup>2</sup></b>
<b>2. Obergeschoss:</b>	<b>ca. 70m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss + Dachstudio:</b>	<b>ca. 76m<sup>2</sup></b>

Im Erd- und Obergeschoss befindet sich ein Einzelhandelsgeschäft. Beide Geschosse sind mit einer internen Treppe verbunden. Im 2. Obergeschoss eine 3-Zimmer-Wohnung, im Dachgeschoss eine 2-Zimmer-Wohnung mit ausgebautem Dachstudio.

Im Untergeschoss stehen Lager- und Archivflächen für alle Mieter zur Verfügung.

In den letzten 10 Jahren wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere Austausch der Heizungsanlage und der Klimaanlage in der Gewerbeeinheit.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, im Günthershof, stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.

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

**Mieteinnahmen:** Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf monatlich insgesamt **€3.790,00**, aufgeteilt in ca. € 2.600,00 für die Gewerbeeinheit im Erd- und Obergeschoss sowie € 1.190,00 für die beiden Wohnungen. Die jährliche Netto-Miete beträgt insgesamt **€45.480,00**.

Die Mieten sind steigerungsfähig, insbesondere in Bezug auf die Wohnungsmieten im Obergeschoss.

**Übernahme/Bezug:** Nach Vereinbarung

**Kaufpreis:** **€1,25 Mio.**

**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.