

Objekt: 019/32 Ideal für Kapitalanleger: Halle mit Büro in 74382 Neckarwestheim

**Lage/
Anschrift:** Neckarwestheim liegt verkehrsgünstig im Landkreis Heilbronn mit Anbindung an die B27 sowie die A81. Die wirtschaftsstarke Region ist ein attraktiver Standort für Gewerbe und Industrie. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet mit guter Erreichbarkeit und Infrastruktur.

Grundstücksgröße: 4.877 m²

Baujahr: 1978 (Halle 1 mit Büro EG)
1990 (Halle 2)
1991 (Halle 3)
2007 (Büroaufstockung)

**Objektbeschreibung/
Flächen:** Zum Verkauf steht eine attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in gefragter Lage von **Neckarwestheim**. Das Objekt umfasst mehrere Hallen sowie moderne Büroflächen und eignet sich ideal als **Kapitalanlage**.

Ein besonderes Highlight: **Der aktuelle Eigentümer verkauft die Immobilie und bleibt als Mieter bestehen** – somit profitieren Sie von einer gesicherten und sofortigen Mietrendite ab dem ersten Tag (Sale and lease back).

Flächenaufteilung

- Gesamthallenfläche: ca. **3.317m²** (aufgeteilt auf 3 verschiedene Hallen)
- Bürofläche: ca. **307m²** auf zwei Geschossen
- Weitere Büroflächen sowie Sozialflächen in den Hallen
- Gesamtnutzfläche: ca. **3.624m²**

Die Hallen sind funktional gestaltet, verfügen über großzügige Zufahrtsmöglichkeiten und eignen sich für Lager, Produktion oder Logistik. Die Büros sind modern ausgestattet und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Das Objekt wurde in mehreren Bauabschnitten entwickelt.

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

Highlights

- **Langfristiger Mietvertrag mit solventem Bestandsmieter zu noch final festzulegenden Konditionen**
- **Attraktive Kapitalanlage** mit sofortiger Rendite
- Solide Bausubstanz und gepflegter Zustand
- Gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch flexible Hallenstrukturen

Übernahme/Bezug: Nach Absprache

Mieteinnahmen: ca. **€ 240.000,00** p.a. – mit dem Verkäufer wird ein langfristiger Mietvertrag vereinbart

Kaufpreis: **€ 3,85 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.

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