

### Objekt: 046/28 Wohnhaus mit Gaststätte, Fremdenzimmer und Wohnung in 74189 Weinsberg

---

<b>Lage/ Anschrift:</b>	Attraktive Lage im Zentrum von Weinsberg, an der Ecke Bahnhofstraße/Schwabstraße, unmittelbar am stark frequentierten Kreisverkehr. Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr, zum Bahnhof Weinsberg sind es nur wenige Schritte. Zudem verfügt Weinsberg über einen Anschluss zur Autobahn A81 Heilbronn/Stuttgart.
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>ca. 320m<sup>2</sup></b>
<b>Objektbeschreibung/ Flächen:</b>	<p>Massiv gebautes, voll unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtnutzfläche von <b>ca. 500m<sup>2</sup></b> aufgeteilt in <b>ca. 140m<sup>2</sup></b> im Erdgeschoss, <b>ca. 140m<sup>2</sup></b> im 1. Obergeschoss und <b>ca. 80m<sup>2</sup></b> im Dachgeschoss. Im Untergeschoss befindet sich ein voll ausgebauter Keller mit <b>ca. 140m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich insgesamt 8 Zimmer, teilweise mit Dusche und WC, die sowohl längerfristig als auch tageweise vermietet sind sowie eine Wohnung mit <b>ca. 80m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Die Zimmer in den Obergeschossen sind regelmäßig sehr gut vermietet mit hoher Belegungsquote. Die Mieteinnahmen belaufen sich für die Zimmer im Monat auf <b>ca. €3.700,00</b> (inkl. Nebenkosten).</p> <p>Die Gaststätte ist derzeit leerstehend und war bisher für einen Mietpreis von <b>€1.200,00</b> zzgl. MwSt. (inkl. Heizung + Wasser) vermietet.</p> <p>Die Wohnung im Dachgeschoss ist vom Eigentümer selbst bewohnt und kann für <b>ca. €800,00</b> zzgl. Nebenkosten monatlich vermietet werden.</p> <p>Die jährlichen Nebenkosten für Heizöl, Strom und Wasser betragen <b>€ 8.000,00 - €10.000,00</b>.</p> <p>In der Gaststätte befinden sich zwei Spielautomaten, die vom Eigentümer gemietet sind und entsprechend auf den Erwerber übergehen können. Die Erlöse aus den Spielautomaten variieren zwischen <b>€3.000,00 – €4.000,00</b> pro Monat.</p> <p>Somit belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen, ohne Gaststätte im Erdgeschoss, auf <b>ca. €45.600,00 (netto)</b>, die Einnahmen aus den Automaten zwischen <b>€36.000,00 – €48.000,00</b>.</p> <p>Weitere Infos zum Objekt erhalten Sie bei näherem Interesse gerne auf Anfrage.</p>
<b>Übernahme/Bezug:</b>	Kurzfristig bzw. nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€795.000,00</b>
<b>Provision:</b>	Unser Honorar beträgt im Falle erfolgreichen Nachweises bzw. erfolgreicher Vermittlung <b>4 %</b> aus dem beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Abschluss des Vertrages zur Zahlung fällig.
<b>Beratung/ Besichtigung:</b>	Nur nach vorheriger Terminabsprache.

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