

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.

**Objektbeschreibung/
Flächen:** Das Objekt ist im gesamten an den jetzigen Mieter vermietet, die Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf € 88.200,00 netto. Das Mietverhältnis endet zum Juli 2025 und steht dann für den Erwerber zur Eigennutzung zur Verfügung oder kann neu vermietet werden.

Zu erwartende Mieteinnahmen bei Neuvermietung ca. € 120.000 – 130.000 netto per anno.

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

Übernahme/Bezug: Nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 2.350.000,--

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.