

### Objekt: 023/32 Einfamilienhaus mit Gewerbehalle und Apartmenthaus in 74360 Ilsfeld

---

**Lage/  
Anschrift:**

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet „Bustadt“ in Ilsfeld, einer wirtschaftlich starken Gemeinde im Landkreis Heilbronn. Durch die Nähe zur Autobahn A81 (Stuttgart–Heilbronn) ist eine hervorragende Verkehrsanbindung gegeben. In direkter Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und Gewerbebetriebe.

**Grundstücksgröße:**

ca. 1100m<sup>2</sup>

**Baujahr:**

1997 (EFH und Halle) und 2018 (Apartmenthaus)

**Objektbeschreibung/  
Flächen:**

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Immobilienensemble für Kapitalanleger in attraktiver Lage von Ilsfeld. Auf einem großzügigen Grundstück präsentiert sich diese Immobilie mit einem Einfamilienhaus, einer angrenzenden Gewerbehalle sowie einem separaten Apartmenthaus mit neun Wohneinheiten. Die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermietung bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer mit unternehmerischer Tätigkeit oder Kapitalanleger.

#### 1. Einfamilienhaus

Das gepflegte, modern ausgestattete Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Wohnfläche von ca. **153,41m<sup>2</sup>** verteilt sich auf großzügige Wohn- und Schlafbereiche sowie eine moderne Küche und Bäder. Zusätzlich stehen ca. **151,11m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Verfügung – ideal als Lager, Hobbyräume oder für weitere individuelle Nutzungen. Das Obergeschoss ist ebenfalls für Apartments zur Kurzzeitvermietung zugelassen/ genehmigt.

**Wohnfläche:** ca. 153,41 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 151,11 m<sup>2</sup>

**Besonderheiten:**

- Lichtdurchflutete Räume
- Verklankerte Außenfassade
- Klimageräte zum Heizen und Kühlen sowie Öl-Zentralheizung
- PV-Anlage

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

## Exposé

### 2. Gewerbehalle

Die angrenzende **Gewerbehalle** bietet ca. **200m<sup>2</sup>** Fläche und eignet sich hervorragend für Handwerksbetriebe, Lager, Produktion oder Dienstleistungsunternehmen. Sie ist ebenerdig befahrbar, verfügt über große Tore und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

**Gewerbefläche:** ca. 200 m<sup>2</sup>

#### **Merkmale:**

- Separater Zugang vom Wohnhaus möglich
- Strom- und Wasseranschlüsse vorhanden
- Deckenhöhe von ca. 6 m für gewerbliche Nutzung geeignet
- Parkmöglichkeiten direkt an der Halle
- Nicht beheizbar

### 3. Apartmenthaus

Ein weiteres Highlight ist das separate, relativ neuwertige **Apartmenthaus** mit insgesamt **9 Wohneinheiten**, mit jeweils ca. **15m<sup>2</sup>**. Diese kleinen Apartments sind ideal für Monteure, Studenten oder als möblierte Kurzzeitvermietung. Die Apartments werden über Klimageräte gekühlt und geheizt. Auch eine PV-Anlage mit Speicher ist vorhanden.

**Gesamtwohnfläche Apartmenthaus:** ca. 178m<sup>2</sup>

#### **Nutzungsoptionen:**

- Monatliche Vermietung
- Kurzzeitvermietung / Boardinghouse
- Eigenes Personal / Mitarbeiterunterbringung

**Stellplätze sind an allen Objekten vorhanden.**

Die Mieteinnahmen für die Apartments belaufen sich auf € 50,00/Tag, monatlich bei 100%iger Auslastung ca. € 13.500,00. Bei 80%iger Auslastung betragen die Mieteinnahmen ca. € 10.800,00. Sonstige zu erwartende Mieteinnahmen für das Wohnhaus ca. € 2.500,00 monatlich und die Halle mit ca. € 1.500,00.

#### **Übernahme/Bezug:**

Nach Absprache

#### **Kaufpreis:**

€ 2.675.000,00

#### **Provision:**

Unser Honorar beträgt im Falle erfolgreichen Nachweises bzw. erfolgreicher Vermittlung **3 %** 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.