

**Objekt: 042/32**

## **Mehrfamilienaus und Getränkemarkt in 74076 Heilbronn**

---

**Lage/  
Anschrift:** Das Objekt befindet sich in der Wartbergstraße im Norden der Innenstadt in Heilbronn nahe dem Fuße des Wartbergs, einem Erholungsgebiet mit Aussichtsturm, Weinbergen und Wanderwegen. Es gibt Wohngebäude, Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister entlang der Straße.

**Grundstücksgröße:** **ca. 300m<sup>2</sup> Mehrfamilienhaus**  
**ca. 950m<sup>2</sup> Getränkemarkt**

**Baujahr:** 1904 Mehrfamilienhaus, Wiederaufbau 1957  
1990 Getränkemarkt

**Objektbeschreibung/  
Flächen:** **Zum Verkauf stehen folgende Objekte, die zusammen erworben werden müssen und aufgrund der Lage auch zur Neuprojektierung geeignet sind:**

### **Getränkemarkt**

Der Getränkemarkt verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt **ca. 577m<sup>2</sup>** aufgeteilt in die Verkaufshalle im **Erdgeschoss** mit **ca. 416m<sup>2</sup>**, Lagerfläche/Aufenthaltsraum und sanitäre Anlagen mit **ca. 161m<sup>2</sup>** im **1. Obergeschoss** sowie eine asphaltierte Stellplatzfläche im Außenbereich.

### **Mehrfamilienhaus**

Das Mehrfamilienhaus verfügt über **7 Wohneinheiten** mit einer Gesamtwohnfläche von **ca. 534m<sup>2</sup>** die sich wie folgt aufteilt:

**2. UG: Nicht genutzte Teilunterkellerung**  
**1. UG: Abstell- und Technikräume**  
**EG: 2 Wohnungen mit ca. 76m<sup>2</sup> und ca. 65m<sup>2</sup>**  
**1. OG: 2 Wohnungen mit ca. 70m<sup>2</sup> und ca. 68m<sup>2</sup>**  
**2. OG: 2 Wohnungen mit ca. 67m<sup>2</sup> und ca. 68m<sup>2</sup>**  
**DG: 1 Wohnung mit ca. 120m<sup>2</sup>**  
→ kann auf zwei Wohnungen aufgeteilt werden

Die Wohnungen verfügen teilweise über einen Balkon bzw. eine Terrasse.

Umfangreiche Renovierungen der Wohnungen (Fenster, Bäder, Bodenbeläge, Innentüren) fanden in den Jahren 1997 – 2022 statt.

**Übernahme/Bezug:** Nach Vereinbarung

**Kaufpreis:** € 2,2 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.