

### Objekt: 032/31 Attraktive Kapitalanlage - Hallen-/Büroflächen in 74193 Schwaigern

---

**Lage/  
Anschrift:** Schwaigern liegt im westlichen Landkreis der wirtschaftsstarken Region Heilbronn-Franken und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, unter anderem an die Autobahnen A6 und A81.

**Objektbeschreibung/  
Flächen:** Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in bester Lage von Schwaigern bietet Ihnen eine exzellente Gelegenheit, in eine renditestarke Kapitalanlage zu investieren. Mit einer Gesamthallenfläche von **ca. 2.300m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf verschiedene Hallengrößen, kann das Objekt für verschiedene Nutzungen wie Lagerung, Produktion, Versand oder Verwaltung verwendet werden.

Die Flächen werden wie folgt aufgeteilt:

- Halle 1 mit ca. 280m<sup>2</sup> (beheizt)
- Halle 2 mit ca. 1.200m<sup>2</sup> (beheizt)
- Halle 3 aufgeteilt auf ca. 250m<sup>2</sup> und ca. 480m<sup>2</sup> (kalt)
- Garage/kleine Halle mit ca. 100m<sup>2</sup> (kalt)
- Freiflächenüberdachung von ca. 200m<sup>2</sup> (zwischen Halle 2 + 3)
- Bürofläche ca. 300m<sup>2</sup> aufgeteilt auf zwei Etagen
- Wohnung mit ca. 150m<sup>2</sup> über Büro
- Freifläche ca. 2.500m<sup>2</sup>
- 16 Parkplätze, teilweise mit Ladestationen

Die Immobilie ist aktuell vermietet und bietet somit eine solide Einnahmequelle für Investoren. Lediglich die Wohnung, ca. 100 m<sup>2</sup> überdachte Freifläche und die großzügige Garage sind aktuell nicht vermietet. Die strategisch günstige Lage in einem gut angebundenen Gewerbegebiet steigert die Attraktivität für Mieter langfristig.

Das Gesamtobjekt bietet eine **monatliche Miete von € 20.000,00 bei Vollvermietung, jährlich € 240.000,00**. Eine zusätzliche Photovoltaikanlage bringt jährliche Vergütungen von **ca. € 7.000,00** ein.

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



## Exposé

<b>Bezug/ Mietbeginn:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	Auf Anfrage
<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.