

Objekt: 028/31 Repräsentatives Geschäftshaus in TOP-Lage in 74072 Heilbronn

**Lage/
Anschrift:** Das Objekt liegt in einer der gefragtesten und bestfrequentierten Straßen Heilbronn. Sie liegt in der Fußgängerzone unmittelbar an der Fleiner Straße und bietet eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter. Die Lage profitiert von einer hohen Passantenfrequenz, zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés in direkter Nachbarschaft sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In fußläufiger Entfernung befinden sich außerdem zahlreiche Parkmöglichkeiten.

Grundstücksgröße: 252 m²

Baujahr: 2000

**Objektbeschreibung/
Flächen:** Dieses repräsentative Geschäftshaus in der begehrten Kilianstraße von Heilbronn bietet eine exklusive Gelegenheit für Investoren und Gewerbetreibende. Das Objekt zeichnet sich durch seine moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung und die herausragende Lage im Herzen der Stadt aus. Mit einer Gesamtnutzfläche von **ca. 983m²**, verteilt auf 4 Etagen, bietet dieses Gebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von Einzelhandel über Büros bis hin zu Gastronomie.

Das Objekt bietet folgende Ausstattungen:

- **Moderne und repräsentative Architektur**
- **Großflächige Glasfronten**
- **Personenaufzug im Treppenhaus**
- **Klimatisierung**
- **Zeitgerechte Gebäude- und Energietechnik**
- **Moderne und hochwertige Bodenbeläge**

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

Exposé

Die Flächen sind wie folgt aufgeteilt in:

Untergeschoss mit ca. 167m²

Erdgeschoss mit ca. 166m²

1. Obergeschoss mit ca. 194m²

2. Obergeschoss mit ca. 187m²

3. Obergeschoss mit zwei Einheiten 55m² und 104m²

Penthouse mit ca. 108m²

Die Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind bestens als Ladenfläche geeignet und derzeit leerstehend. Alle weiteren Geschosse sind als Büroflächen vermietet. Das Untergeschoss bietet Lagerflächen, Sozialräume sowie sanitäre Anlagen.

Übernahme/Bezug: Nach Vereinbarung

Kaufpreis: Auf Anfrage

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.

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