

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Böblingen

### Wohn- und Geschäftshaus in Böblinger Ladenzentrum



Objekt-Nr. **OM-285510**

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **2.565.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Ziegeler  
Telefon: 0711 4201190

Maurener Weg 67  
71034 Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Etage	1. OG
Grundstücksfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	602,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1	Gesamtfläche	1.003,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	201,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	200,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	7
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Modernisierung Jahr	2020	Nettomiete Ist	120.000
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier präsentierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer erstklassigen Lage im Zentrum von Böblingen, eingebettet in ein gut frequentiertes Ladenzentrum. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen, ideal für Investoren, die nach einer attraktiven Rendite streben.

### Wohnungen:

Im ersten Obergeschoss stehen zwei großzügige Wohneinheiten zur Verfügung. Die erste Wohnung erstreckt sich über 97 Quadratmeter und bietet fünf Zimmer. Ebenfalls im ersten Obergeschoss befindet sich eine zweite Wohnung mit einer Fläche von 103 Quadratmetern, ebenfalls mit fünf Zimmern. Beide Wohnungen teilen sich eine sonnige 28 Quadratmeter große Dachterrasse.

### Gewerbeflächen:

Das Erdgeschoss beherbergt ein 81 Quadratmeter großes Ladengeschäft, welches langfristig an eine renommierte Bäckerei vermietet ist. Neben der Bäckerei befindet sich eine 302 Quadratmeter große Arztpraxis, die ebenfalls langfristig vermietet ist. Für die Patienten der Arztpraxis stehen fünf Parkplätze direkt vor dem Gebäude zur Verfügung. Zusätzlich stehen vor der Bäckerei drei Parkplätze zur Verfügung.

### Kellerflächen:

Das Untergeschoss bietet zusätzlich 200 Quadratmeter Nutzfläche, die vielseitig genutzt werden können. Diese Flächen stehen zur freien Verfügung und bieten somit Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

### Mietverträge und Rendite:

Die langfristigen Mietverträge mit der Bäckerei und der Arztpraxis bieten eine solide Grundlage für kontinuierliche Mieteinnahmen. Die Mietrendite beträgt mehr als 6%, was dieses Objekt zu einer äußerst attraktiven Investitionsoption macht.

### Fazit:

Diese Wohn- und Geschäftsimmobile in Böblingen zeichnet sich nicht nur durch ihre zentrale Lage aus, sondern auch durch die gelungene Kombination von Wohn- und Gewerbeflächen. Die langfristigen Mietverträge und die hohe Mietrendite machen dieses Objekt zu einer lohnenden Investition für Kapitalanleger. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine vielversprechende Immobilie in einem prosperierenden Umfeld zu investieren.

## Ausstattung

Die Immobilie ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und verfügt darüber hinaus über einen Gasanschluss. Diese moderne Energieversorgung gewährleistet eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Räumlichkeiten.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die außergewöhnlich hohe Mietrendite von über 6% macht dieses Wohn- und Geschäftshaus in Böblingen zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit im Immobilienmarkt. Eine solche ertragreiche Rendite ist in der heutigen Zeit selten anzutreffen und unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität dieses Objekts für potenzielle Investoren.

Die Grundlage für diese beeindruckende Mietrendite bildet die strategische Zusammensetzung der Mietverträge sowie die optimal genutzten Flächen. Die langfristigen Bindungen der Gewerbemieter, insbesondere der renommierten Bäckerei und der großzügigen Arztpraxis, schaffen eine stabile und kontinuierliche Einnahmequelle. Diese langfristige Planbarkeit

gewährleistet nicht nur finanzielle Sicherheit, sondern verspricht auch eine nachhaltige Rendite über die Jahre hinweg.

Die geschickte Kombination von unterschiedlichen Nutzungsarten, wie Wohnungen, Ladengeschäft und Arztpraxis, trägt dazu bei, dass die Immobilie optimal ausgelastet ist. Die Diversifikation der Mietflächen minimiert Risiken und maximiert die Erträge für die Investoren. Hinzu kommt die freie Verfügung über zusätzliche Nutzflächen im Keller, die Raum für weiteres Potenzial bieten.

Die hohe Mietrendite von über 6% verdeutlicht nicht nur die finanzielle Rentabilität dieses Objekts, sondern hebt es auch als eine lohnenswerte Anlagemöglichkeit in einem wettbewerbsintensiven Markt hervor. Diese attraktive Rendite unterstreicht die Investitionschancen und das positive Wachstumspotenzial dieses Wohn- und Geschäftshauses in Böblingen. Investoren haben hier die Gelegenheit, langfristig von stabilen Mieteinnahmen und einer überdurchschnittlichen Rendite zu profitieren.

## **Lage**

im Zentrum von Böblingen in einen Ladenzentrum mit 2 Supermärkten (Budget und Mix-Markt)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

