

# Exposé

## Bürofläche in Heilbronn

**Zentrale Gewerbeeinheit in HN-Böckingen - Modernisiert nach Ihren Wünschen!**



Objekt-Nr. OM-308438

### Bürofläche

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sascha Laschenko

Kastellstraße 12  
74080 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	400 €	Gesamtfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Gewerbeeinheit im zentralen Heilbronner Stadtteil Böckingen ist eine einmalige Gelegenheit für Mieter, die Wert auf eine erstklassige Lage mit hervorragender Infrastruktur legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser attraktiven Einheit. Die Einheit wurde bisher als Ladeneinheit genutzt, und eignet sich perfekt als Ladeneinheit oder als Büroflächen.

Es ist eine Komplettsanierung notwendig, die vor dem Einzug komplett von den Eigentümern veranlasst wird. Hierzu werden die Wünsche der potenziellen Mieter bei der Gestaltung der Räume berücksichtigt. Die Sanierung wird von den Eigentümern finanziell abgedeckt!

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das aus einem Haus mit jeweils neun Wohneinheiten besteht. Mit einer Fläche von rund 180 Quadratmetern bietet sie großzügigen Platz. Ein weiterer Raum mit 24 qm<sup>2</sup> befindet sich im hinteren Bereich der Gewerbeeinheit.

Zusätzlich gibt es noch eine Dusche, ein WC und ein Lagerraum in der Gewerbeeinheit.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnmöglichkeit.

## Ausstattung

Gäste-WC, Lagerraum, Dusche, weiteres Zimmer im hinteren Bereich der Einheit

Bemerkungen:

Wir freuen uns, Ihnen eine sehr gut geschnittene, moderne und geräumige Gewerbeeinheit anbieten zu können.

Weitere Informationen

- Nebenkostenpauschale 400 Euro

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte halten Sie für Kontaktanfragen oder Besichtigungen die letzten drei Einkommensnachweise (bzw. BWA's/Jahresabschlüsse), eine Selbstauskunft sowie eine Schufa-Auskunft bereit.

Angaben gemäß § 5 DDG

KVLB Invest GmbH

Allee 40

74072 Heilbronn

Tel.: 07131/6188375

Vertreten durch:

Ilja Valikov

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: B 783884

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz: DE352606183

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Bäckereien und Drogerien bequem zu Fuß erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Mehrere Buslinien und die Stadtbahn (S4) sind schnell zu erreichen und bieten eine direkte Verbindung in die Heilbronner Innenstadt sowie in umliegende Städte. Auch die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was eine ideale Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Für Familien und Freizeitliebende bietet Böckingen vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Wertwiesenpark lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein. Zudem sind Schulen, Kindergärten und Sportvereine in der näheren Umgebung vorhanden.

Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Vorzüge eines gewachsenen Stadtteils schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	149,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	149,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Ausblick Fensterfront

# Exposé - Galerie



Eingangstür 1

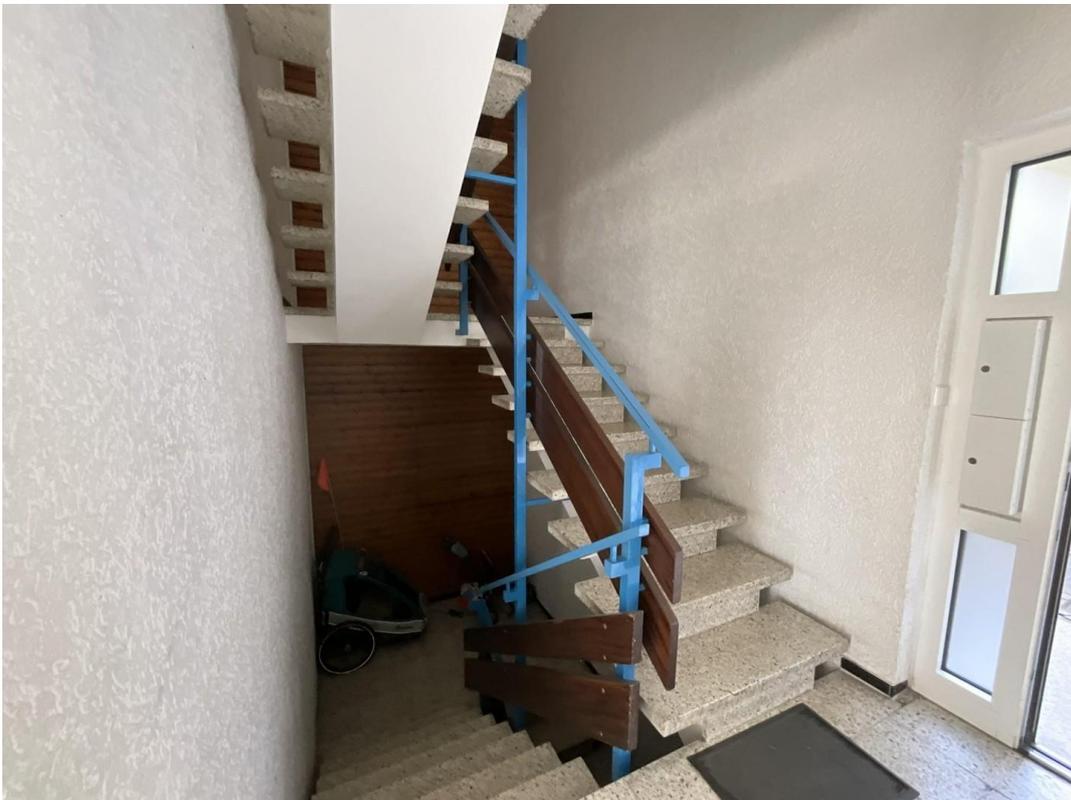


Eingangstür 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Wohnobjekt

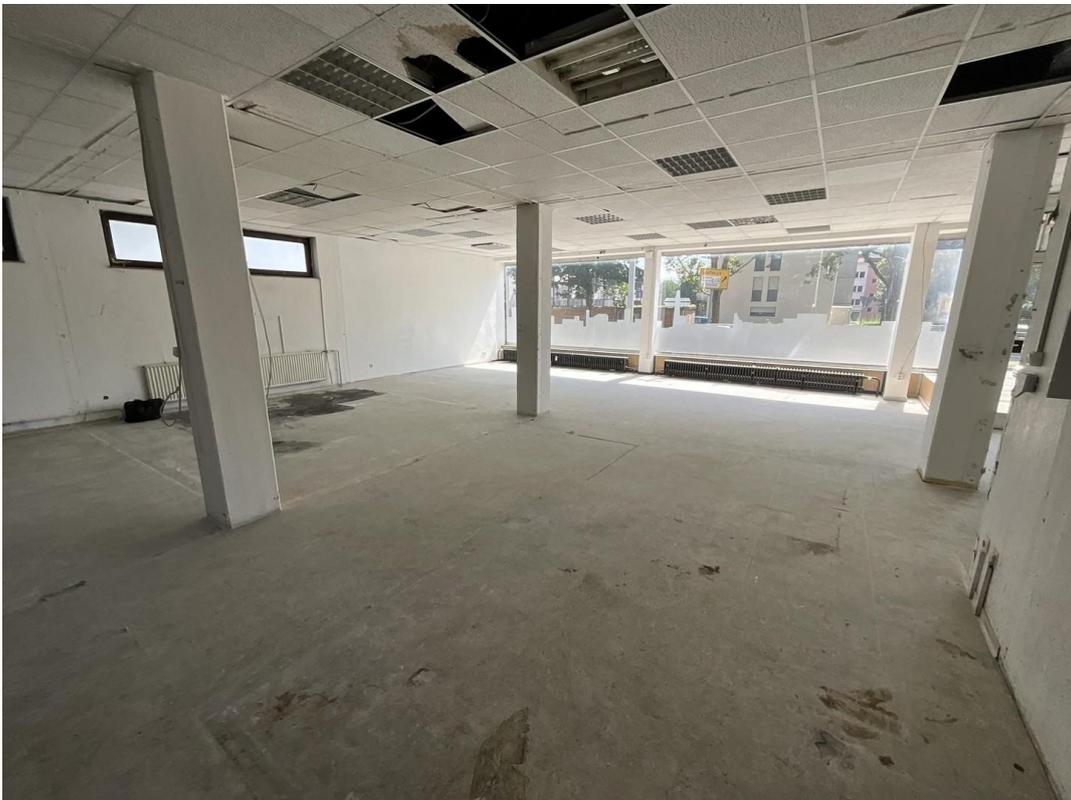


Treppenhaus Wohnobjekt

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit



weiterer Raum (24qm2)

# Exposé - Galerie



weiterer Raum (24qm2)



Lagerräume & Nassbereiche

# Exposé - Galerie



Lagerraum



Dusche & Waschbecken

# Exposé - Galerie



Dusche



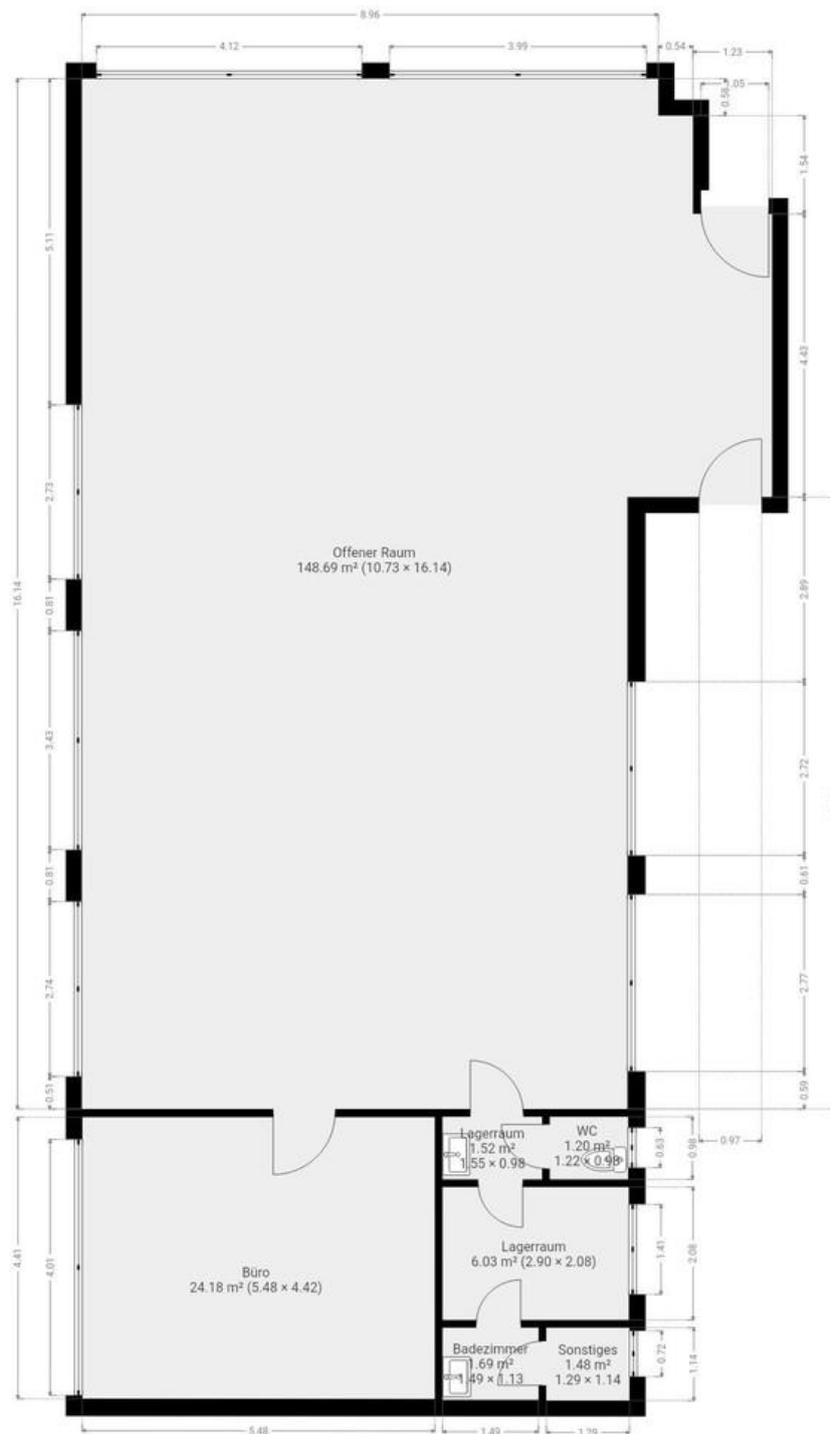
WC

# Exposé - Galerie



Außenansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGICHE GEWÄHRELEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

Grundriss Gewerbeinheit