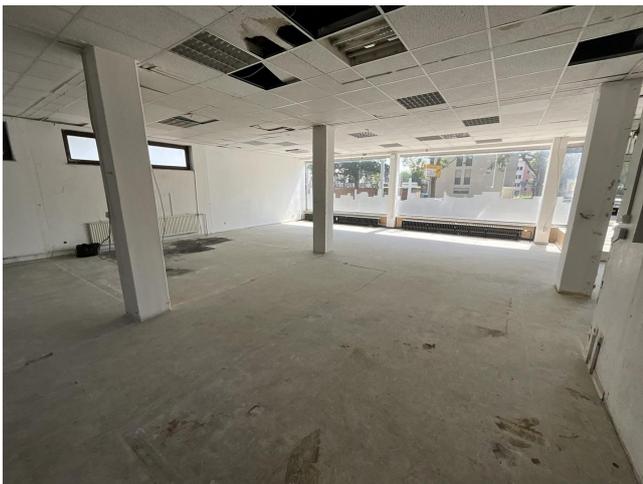


# Exposé

## Bürofläche in Heilbronn

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



Objekt-Nr. **OM-322688**

### Bürofläche

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
KVLB Services GmbH

Kastellstraße 12  
74080 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	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 Sanierung 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!

Der aktuell aufgerufene Mietpreis ist zum Istzustand. Bei vollständiger Sanierung durch die Eigentümer wird die Miete um 200 Euro angehoben.

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 350 Euro

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Gäste-WC

## 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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	149,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	149,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit

# Exposé - Galerie



Ausblick Glasfront



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Nebeneingang



Bürozimmer

# Exposé - Galerie



Bürozimmer



Bürozimmer

# Exposé - Galerie



Nasszellen



mögliche Einbauküchenzelle

# Exposé - Galerie



Nasszellen



Nasszellen

# Exposé - Galerie

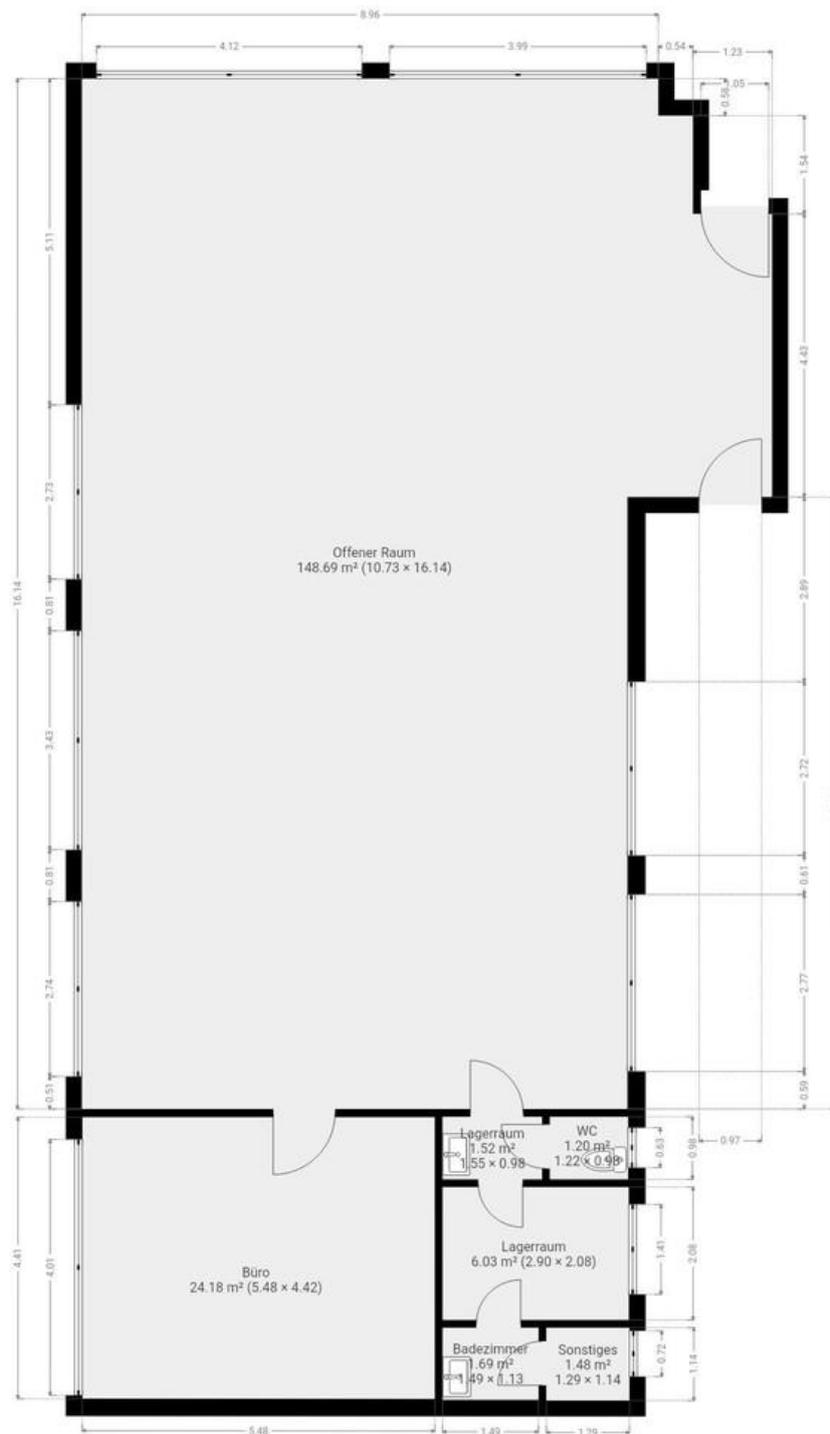


Nasszellen



Nasszellen

# 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