

**74072 Heilbronn**

# GEWERBE m<sup>2</sup> - Geräumige Bürofläche in zentraler Innenstadtlage SOFORT FREI !



Warmmiete

**2.800 €**

Bürofläche

**296 m<sup>2</sup>**

**Ihr Ansprechpartner**

**Wüstenrot Immobilien /  
Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Schmidt

07131 266990

thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

## Flächen

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Nutzfläche | 296 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche | 296 m <sup>2</sup> |

## Ausstattung

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Bodenbelag      | Teppich            |
| Bauweise        | Massivbauweise     |
| Fahrstuhl       | Personen-Fahrstuhl |
| Stellplatzart   | Tief-Garage        |
| Breitbandzugang | KABEL              |

## Preise & Kosten

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Kaltmiete               | 2.200 €                      |
| Warmmiete               | 2.800 €                      |
| Nebenkosten             | 600 €                        |
| Kautionsste xt          | 3 Monatsmieten (netto, kalt) |
| Außencourta ge          | 3,57 MoMi. inkl. MwSt.       |
| Betriebskosten netto    | 600 €                        |
| Heizkosten enthalten    | Ja                           |
| Gesamtbelastung brutto  | 2.800 €                      |
| Provision mit mit MwSt. | true                         |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1961     |
| Zustand               | gepflegt |
| Verkaufstatus         | offen    |
| letzte Modernisierung | Heizung  |

## Energieausweis

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Art                       | Verbrauch        |
| Stromwert                 | 73.80            |
| Wärmewert                 | 44.90            |
| Gebäudeart                | Nichtwohngebäude |
| gültig bis                | 23.03.2036       |
| Primär-Energieträger      | OEL              |
| Energieverbrauchskennwert | 44.90            |

## Objekt-Titel

GEWERBE m<sup>2</sup> - Geräumige Bürofläche in zentraler Innenstadtlage SOFORT FREI !

## Lage-Beschreibung

Die Büroetage befindet sich in sehr gut sichtbarer, zentraler Innenstadt gegenüber des Rathaus.

Direkt vor dem Gebäude befinden sich Bus- und Stadtbahnanschluss.

## Ausstattungs-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
BLDEDBLV  
.....

Objekt-Nr.:  
MSX1409  
.....



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

- Teppichfußboden
- Raufasertapete
- zwei getrennte WC
- Aufzug
- 2 TG-Stellplätze
- LAN Verkabelung vorhanden
- Steckdosenleisten
- Teeküche für Mitarbeiter
- Server-/Technikraum vorhanden
- Keine Kellerfläche

## Objektbeschreibung

---

Diese repräsentative Büroetage mit ca. 296 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und ist komfortabel über Aufzug und Treppenhaus erreichbar.

Die 1A-Lage direkt am Marktplatz verleiht Ihrem Unternehmen eine hervorragende Sichtbarkeit und unterstreicht einen professionellen Auftritt gegenüber Mandanten, Kunden und Geschäftspartnern – ideal für Kanzleien, Steuerberater, Unternehmensberatungen oder Agenturen.

Die Mietfläche präsentiert sich hell, offen und zugleich klar gegliedert – optimale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten und einen repräsentativen Mandantenempfang.

Aktuell stehen Ihnen fünf abgeschlossene Büro- bzw. Besprechungsräume, ein Server- bzw. Kopierraum sowie ein großzügiger Open-Space-Bereich zur Verfügung. Dieser kann bei Bedarf durch Leichtbauwände flexibel in weitere Einzelbüros unterteilt werden – ideal für wachsende Teams oder unterschiedliche Abteilungsstrukturen.

Die vorhandene Raumaufteilung eignet sich hervorragend für:  
 Einzel- und Doppelbüros  
 Besprechungs- und Konferenzräume  
 Empfangs- oder Wartebereiche

Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, während vorhandene Jalousien für Sicht- und Sonnenschutz sorgen.

Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen können in Abstimmung mit dem Vermieter erfolgen, sodass sich die Fläche optimal an Ihre betrieblichen Anforderungen anpassen lässt.

In der hauseigenen Tiefgarage können optional bis zu 2 Stellplätze angemietet werden.

Es gibt keinen Kellerraum.

### Mietkonditionen

Kaltmiete: 2.200,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Nebenkostenvorauszahlung: 600,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Tiefgaragenstellplätze: je 100,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Kaution: 3 Monatskaltmieten (netto, kalt)

### Mietvertrag

Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einer Mindestmietdauer von 5 bis 10 Jahren angestrebt. Der Mietvertrag ist indexiert (Anpassung an den Lebenshaltungskostenindex) und beinhaltet eine Verlängerungsoption um 2 x 5 Jahre.

Die Einheit steht derzeit leer und ist sofort bezugsfrei.

Diese Bürofläche bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Adresse, eine klare Raumstruktur und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Gerne besprechen wir Ihr Nutzungskonzept im Detail und zeigen Ihnen die Fläche im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

## sonstige Angaben

---

### Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

### Nachweis- und Vermittlungsprovision:

Bei Anmietung dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3 Monatsmieten zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Mietpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

### Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt  
Immobilienmakler (IHK)

Lohtorstraße 13  
74072 Heilbronn

E-Mail: [Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de](mailto:Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de)  
Homepage: [www.thomas-sinn-immobilien.de](http://www.thomas-sinn-immobilien.de)  
[www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn](http://www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn)

## Impressionen

---





