



74080 Heilbronn / Böckingen

GEWERBE m² - Repräsentative Büroeinheit im Dachgeschoss – ideal für Selbstständige - Büro - Kanzlei



750 €

Kaltmiete

90 m²

Gesamtfläche

90 m²

Gesamtfläche

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	90 m ²
Bürofläche	90 m ²

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.05.2026
Baujahr (Haus)	1939
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	22.70
Wärmewert	151.40
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Endenergiebedarf	204.60

Preise & Kosten

Kaltmiete	750 €
Warmmiete	950 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	200 €
Gesamtbelastung brutto	950 €
Kaution	2.250 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2026
--------------	------------



Zustand

Baujahr	1939
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Bodenbelag

Laminat ✓

Dachform

Walmdach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- elektrische Jalousien
- EDV-Verkabelung
- WC
- indirekte Beleuchtung
- Raufaser-/ Glasfasertapeten
- Laminatböden
- Empfangsmöbel
- Einbaumöbel
- 2 x Kfz-Stellplätze (hintereinander liegend, gefangen)



Beschreibung

Diese attraktive Büroeinheit befindet sich im Dachgeschoss eines repräsentativen Bürohauses mit lediglich drei Einheiten und überzeugt durch ihre sehr gute Erreichbarkeit.

Die Bürofläche umfasst insgesamt ca. 90 m² Nutzfläche und ist ideal für Selbstständige oder kleinere Unternehmen geeignet. Sie verfügt über drei gut geschnittene Räume, darunter ein Empfangsbereich mit bereits eingebauten Möbeln sowie zwei großzügige Büroräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Einheit ist mit verschiedenen indirekten Beleuchtungselementen sowie praktischen Einbauschränken ausgestattet, was ein angenehmes und professionelles Arbeitsumfeld schafft. Eine kleine Einbauküche steht ebenfalls zur Verfügung und ist über das Treppenhaus zugänglich. Das eigene WC befindet sich im Treppenhaus in der unteren Etage.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei hintereinander liegende (gefangene) Außenstellplätze zur Verfügung. Ein Kellerraum ist nicht Bestandteil der Einheit.

Die Bürofläche ist ab September 2026 bezugsfrei und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine frühzeitige Planung Ihres neuen Standorts.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 750,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Nebenkosten: 160,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Kaution: 2.250,00 €

Provision fällig bei Mietvertragsabschluss 3 Monatsmieten zzgl. 19% MwSt.

Diese Büroeinheit überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung, die vorhandene Ausstattung sowie die angenehme Größe – ideal für effizientes und konzentriertes Arbeiten.

Lage

Die Straße befindet sich in zentraler Lage von Heilbronn-Böckingen unmittelbar an die Möbelmeile angrenzend und ist von vielen Firmen und Gewerbetreibende gekennzeichnet.

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
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn











