



69168 Wiesloch

Attraktive Kapitalanlage: Modernisierte Gewerbefläche mit Lager & vermieteter Einheit in Top-Lage



429.000 €

Kaufpreis

322,95 m²

Nutzfläche

429 m²

Grundstücksfläche

SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

**Schürrer & Fleischer Immobilien
GmbH & Co.KG**

Filiale Heilbronn Kleingewerbe
Tel.: 004971311253003
gewerbe-info@schuerrerr-

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	322,95 m ²
Verkaufsfläche	191,36 m ²
Grundstücksfläche	429 m ²
Stellplätze	7
Gewerbeeinheiten	1

Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
Kaufpreis / qm	1.300,51 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.06.2030
Baujahr (Haus)	1981
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	233.10
Wertklasse	G



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

Diese moderne und flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie in zentraler Lage von Wiesloch bietet eine ideale Kombination aus attraktiver Kapitalanlage und vielfältiger Nutzungsmöglichkeit für Einzelhandel, Showroom, Dienstleister oder Investoren mit Weitblick. Das gepflegte Gebäude aus dem Jahr 1981 ist Teil eines vierteiligen Gesamtkomplexes und umfasst eine anteilige Grundstücksfläche von ca. 215,79 m² auf einem Gesamtgrundstück von etwa 429 m². Im Inneren vereint das Objekt eine großzügige, aktuell leerstehende Gewerbeeinheit auf zwei Etagen mit einer vermieteten, teils wohnlich ausgestatteten Einheit im Obergeschoss. Die große Gewerbefläche mit rund 280,92 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Untergeschoss. Im Erdgeschoss erwartet Besucher ein weitläufiger Verkaufsraum mit großflächigen Schaufenstern zur Straße hin – eine optimale Präsentationsfläche mit hoher Sichtbarkeit. Die Fläche ist offen gestaltet, funktional gegliedert und bietet viel Raum für individuelle Konzepte im Einzelhandel oder im Dienstleistungssektor. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Flur sowie ein modernes WC. Im Untergeschoss stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die sich ideal als Lager oder für technische Geräte eignen. Die solide Bauweise, die gepflegten Bodenfliesen und die vorhandene Infrastruktur ermöglichen eine direkte Nutzung ohne aufwendige Umbauten. Das Obergeschoss umfasst eine ca. 42,03 m² große Einheit, die derzeit als möblierte 2-Zimmer-Wohnung an eine Einzelperson vermietet ist. Diese Einheit war ursprünglich als Bürofläche für das Ladengeschäft vorgesehen und ist auch als solche im Grundbuch eingetragen. Sie wurde jedoch wohnlich umgestaltet und 2024 bezugsfertig, inklusive einer neuen Einbauküche. Eine Umnutzung zu einer dauerhaft bewohnbaren Wohnung oder die gewerbliche Weiterverwendung sind ebenso denkbar wie eine offizielle Teilung in zwei rechtlich getrennte Einheiten. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen unter anderem der Austausch der Fenster durch moderne Isolierverglasung in den Wohnräumen, eine neue Fassade rund um das Erdgeschossgeschäft, die Erneuerung der zentralen Schließanlage sowie der Einbau einer zusätzlichen Klimatisierung für den Verkaufsraum. Auch Heizkörper und Thermostate wurden größtenteils ersetzt, was den energetischen Standard hebt. Ein weiterer Pluspunkt sind die insgesamt sieben zum Objekt gehörenden Stellplätze, die sowohl für Kunden als auch für Mitarbeitende komfortables Parken direkt vor Ort ermöglichen. Diese Immobilie bietet somit eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine rentable, sofort nutzbare Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial suchen. Gleichzeitig eröffnet sie Selbstnutzern oder Betreiber/innen eines Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebs die Möglichkeit, in exponierter Lage mit guter Infrastruktur einen Standort mit eigener Wohnung oder Bürofläche zu etablieren.

Lage

zentral, sichtbar, erreichbar, vielfältig, frequenzstark, urban

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)















