



69242 Mühlhausen

452 qm Verkaufs-, Produktions- und Lagerfläche und 105 qm Wohnung auf 1.776 qm Grundstück



600.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

1776 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Bruchsal Kleingewerbe
Tel.: 004972513060600
[gewerbe-info@schuerrerr-](mailto:gewerbe-info@schuerrerr.de)

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m ²
Nutzfläche	452 m ²
Lagerfläche	210 m ²
freiflaeche	500 m ²
Bürofläche	240 m ²
Grundstücksfläche	1.776 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000 €
Kaufpreis / qm	337,84 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Dachform

Satteldach



Bauweise

Massivbauweise





Beschreibung

Auf einem 1.776 m² großen Grundstück (Bodenwert von 657.120 Euro) präsentiert sich diese vielseitig nutzbare, aber auch modernisierungsbedürftige Gewerbeimmobilie mit einer Wohnung im Obergeschoss – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Projektentwickler.

Das Erdgeschoss bietet auf insgesamt ca. 452 m² Nutzfläche flexible Gestaltungsmöglichkeiten dank freitragender Bauweise mit einzelnen Stützen. Der Gewerbeteil unterteilt sich derzeit in ca. 240 m² Bürofläche inklusive Sanitäreinheiten sowie ca. 210 m² Lagerfläche, ebenfalls mit eigener Toilettenanlage. Die ca. 500 m² große Freifläche vor dem Gebäude, inklusive 14 Stellplätzen, bietet hervorragende Bedingungen für Kunden- und Lieferverkehr.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige, ca. 105 m² große Wohnung mit durchgehend tageslichthellen Räumen. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großes Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine beeindruckende, ca. 80 m² große Dachterrasse mit Blick ins Grüne. Zusätzlich steht eine Gartenfläche von etwa 700 m² zur Verfügung – aufgeteilt in Vorgarten und einen baumbestandenen Garten hinter der Halle. Die Bausubstanz und Ausstattung entsprechen dem Standard des Baujahres und befinden sich in einem gepflegten, aber sanierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage gehört einem privaten Dritten als Betreiber. Von diesem kann die Dachfläche bis Mitte 2030 kostenlos genutzt werden, mit einer Option zur Verlängerung um weitere fünf Jahre bis Mitte 2035. Im Rahmen einer Sanierung oder eines Abrisses muss die PV-Anlage erneut installiert werden.

Die Liegenschaft befindet sich im Sanierungsgebiet „Rettigheim III“. Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung oder auch zum Rückbau von Bestandsgebäuden können im Rahmen des einfachen Sanierungsverfahrens (ohne Ausgleichsbeträge gemäß §§ 152–165a BauGB) gefördert werden.

Die Immobilie liegt in einem Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise. Gemäß §6 Baunutzungsverordnung ist auch eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung zulässig, was zusätzliches Entwicklungspotenzial eröffnet – etwa für ein Wohngebäude mit 100 % Wohnanteil.

Fazit:

Ob zur gewerblichen Eigennutzung, als Kapitalanlage oder für ein zukünftiges Wohnprojekt – diese Immobilie bietet vielfältige Perspektiven in attraktiver Lage mit steuerlich gefördertem Sanierungspotenzial.

Lage

Das Gewerbeobjekt liegt im Ortsteil Rettigheim in einem Mischgebiet.

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)























