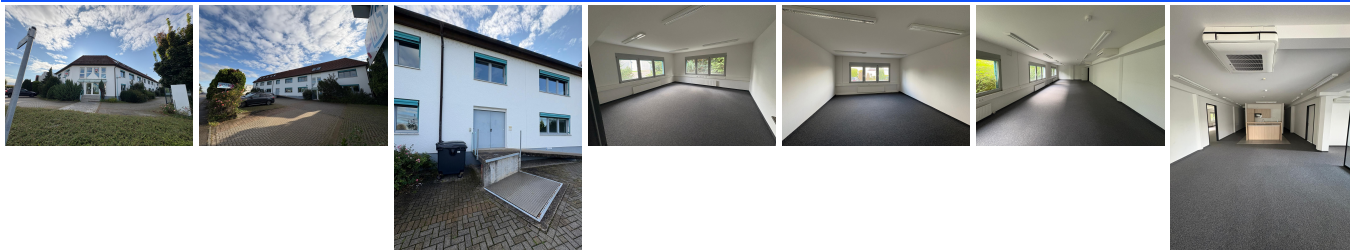


Große attraktive Gewerbeimmobilie nahe Heilbronn



Objekttyp	Gewerbe
Objektart	Büro-/Geschäftshaus
PLZ / Ort	74223 Flein, Heilbronn
Straße / Nr.	
Bundesland	Baden-Württemberg
Lage	Die Immobilie befindet sich in gut sichtbarer Ecklage im Gewerbegebiet „Fischeräcker“ in Flein, direkt vor den Toren Heilbronn. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an die B27 sowie die Nähe zur Innenstadt Heilbronn und die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Die verkehrsgünstige Lage und die gute Infrastruktur bieten optimale Voraussetzungen für Gewerbe-, Verwaltungs- oder Schulungsnutzung. Das zeichnet die Lage aus: -Sehr gute Anbindung an Buslinien, die Innenstadt Heilbronn und das regionale Verkehrsnetz -Bundesstraße B27 in wenigen Fahrminuten erreichbar -Autobahn A6 in ca. 10 Minuten Fahrzeit erreichbar -Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken und medizinische Versorgung in Flein und Heilbronn -Gewerblich geprägte Umgebung mit etablierter Nachbarschaft -Gute Sichtbarkeit in Ecklage – ideal für unternehmerische Präsenz Die Lage eignet sich besonders für: - Dienstleister, IT- und Schulungsunternehmen -Verwaltungsnutzung mit Kundenverkehr -Medizinische oder therapeutische Einrichtungen - Unternehmen mit Bedarf an flexibler Fläche in Stadtnähe Entfernungen im Überblick: -Heilbronn Zentrum: ca. 6km / ca. 10 Min. -B27 / B39: ca. 5 Minuten -Autobahn A6 (Anschluss Untergruppenbach): ca. 6 Minuten - Bahnhof Heilbronn Hbf: ca. 15 Minuten -Flughafen Stuttgart: ca. 45 Minuten
Verkaufspreis	Euro
Fläche	2.500 qm
Anzahl Wohneinheiten	
Gebäude	1
Zimmer	

Stellplätze/Garagen	22
Baujahr/Sanierung	1993
Vers. Energie	Erdgas H
Energieausweis	vorhanden
Energieeffizienzklasse	
Miteigentumsanteil	
Flächen-Details	
Geschosszahl	2
Miete	aktuell vermietet: nein Mieteinnahmen p.a.: keine Angabe
Objektbeschreibung	Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein modernes, voll klimatisiertes Bürogebäude in werbewirksamer Ecklage im Gewerbegebiet „Fischeräcker“ in Flein. Die Immobilie wurde 1993 auf einem ca. 1.900m ² großen Grundstück erbaut und bietet insgesamt ca. 2.500m ² Nutzfläche, aufgeteilt in Büro-, Lager- und Technikbereiche. Die Flächen sind hochwertig ausgebaut und verteilen sich auf zwei Gebäudeteile mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro-, Schulungs- oder Verwaltungsnutzung. Ein Teil der Flächen ist bereits vermietet, weitere Bereiche stehen kurzfristig zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch 22 PKW-Stellplätze direkt am Gebäude und eine moderne Infrastruktur im Innen- und Außenbereich.
Zustand	Gepflegt
Ausstattung	-moderne, helle Büroflächen mit strukturierter Raumaufteilung -separate Sanitärbereiche auf allen Etagen -vollständig klimatisierte Arbeitsbereiche - EDV-Verkabelung, Jalousien, Teppichboden und Deckeneinbauleuchten - großzügige Einbauküchen mit hochwertigen Geräten in Aufenthaltszonen -großzügiger Empfangs- und Eingangsbereich -Teeküchen auf mehreren Etagen -flexible Nutzung durch abgetrennte Gebäudeteile -22 Pkw-Stellplätze direkt vor dem Gebäude -moderne WC-Anlagen -Lager-, Archiv- und Technikflächen separat zugänglich
Sonstiges	Weitere Unterlagen auf Anfrage. Hinweis / Gewährleistungsausschluss: Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.
Provision	4,76% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Ihr Ansprechpartner

Elias Steinhauser
Dinsob Consulting GmbH
Bichlmannstraße 8
84174 Eching

Telefon: +49 (0) 8709 - 94990 - 70
Telefax: +49 (0) 8709 - 94990 - 89
Mail: info@dinsob.de
Web: www.dinsob.de