

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Heilbronn

Development Opportunity Heilbronn | BG erteilt | Student Living + staatl. Mieter



Objekt-Nr. **OM-443807**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **4.650.000 €**

Ansprechpartner:
Fabian Ulrich

74081 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Gewerbefläche	2.087,00 m ²
Grundstücksfläche	4.513,00 m ²	Gesamtfläche	4.016,00 m ²
Etagen	4	Stellplätze	96
Wohnfläche	1.929,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	631.000
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	93.200
Zustand	gepflegt	Nicht umlegbare BK	50.000 €
Etage	4. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einmalige Entwicklungschance in der Wissensstadt Heilbronn – direkt am Bildungscampus.

Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 4.018 m² Nutzfläche auf ca. 4.513 m² Grundstück (Erbbaurecht), unmittelbar angrenzend an den TechCampus der Hochschule Heilbronn – dort, wo Heilbronn von 8.000 auf 20.000 Studierende wächst.

Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büro zu Wohnen (OG 2–4) ist erteilt (01/2025). Alle Fachplanungen (Elektro, Brandschutz, HLS, Werkplanung), ausgeschriebene Handwerkerangebote sowie Projekt- und Bauleitung sind vorhanden – Ready to Build ab sofort, Ready to Operate nach ca. 10–12 Monaten.

Im Erdgeschoss und 1. OG ist ein staatlicher Mieter (Bildung) mit unbefristetem Vertrag tätig – erstklassige Bonität, gesicherter Cashflow. Der Grundstückseigentümer ist zugleich der Mieter – ideale Voraussetzung für eine Verlängerung des Erbbaurechts.

Das Erbbaurecht läuft bis zum 31.12.2060 (Restlaufzeit ca. 35 Jahre) bei einem jährlichen Erbbauzins von ca. 50.000 EUR und ist nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer voraussichtlich um 10–15 Jahre verlängerbar.

Weitere Highlights: PV-Anlage 127,6 kWp, 2-Gbit-Glasfaseranschluss, 96 Außenstellplätze, repräsentatives Atrium mit Glasdach über alle Geschosse. Erhebliches Erweiterungspotenzial durch möglichen Anbau auf dem Grundstück sowie Umnutzung weiterer Geschosse.

Provisionsfrei – kein Makler. Exposé, Datenraum und NDA auf Anfrage.

Ausstattung

Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 4.018 m² Nutzfläche auf ca. 4.513 m² Grundstück (Erbbaurecht). Das Gebäude verfügt über ein repräsentatives Atrium mit Glasdach über alle Geschosse, einen Personenaufzug sowie 96 Außenstellplätze. Auf dem Dach ist eine PV-Anlage mit 127,6 kWp (290 Module, bifacial, Glass-Glass) inkl. 51,2 kWh Batteriespeicher installiert – aktuell in Volleinspeisung, umstellbar auf Eigenverbrauch. Ein 2-Gbit-Glasfaseranschluss liegt am Gebäude an.

Sonstiges

currily AG

Theodor-Heuss-Straße 6

70174 Stuttgart

Telefon: +49 (0)711 342 032 70

E-Mail: info(at)currily.com

Vorstand: Tobias Michael Claessens (Sprecher), Simon Flebus, Fabian Manuel Ulrich, Karsten Lindner

Aufsichtsratsvorsitzender: Christof Gabriel Maetze

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE357632798

Handelsregister: HRB 787394

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Lage

Das Objekt befindet sich in Heilbronn-Sontheim in direkter Nachbarschaft zum TechCampus der Hochschule Heilbronn, an dem rund 2.600 Studierende der Fachrichtungen Technik und Informatik eingeschrieben sind. Fußläufig erreichbar sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ÖPNV-Anbindung. Mit dem Stadtbus sind es knapp 10 Minuten in die

Heilbronner Innenstadt und zum Bildungscampus, auf dem TU München, DHBW, ETH Zürich, Fraunhofer und weitere Institutionen angesiedelt sind. Heilbronn wächst durch das Engagement der Dieter Schwarz Stiftung von aktuell ca. 8.000 auf perspektivisch bis zu 20.000 Studierende – die Campusfläche wird auf 275.000 m² BGF mehr als verdoppelt (Spatenstich Bildungscampus West: 2025). Die daraus resultierende Wohnraumnachfrage übersteigt das Angebot bereits heute. Die Lage wurde in einem unabhängigen Gutachten mit dem Scorewert A++ (Makro) und A+ (Mikro) im Profil „Student Living“ bewertet.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	24,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	80,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

