

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Heilbronn

Student Living + staatl. Mieter | Baugenehmigung liegt vor | 100 Zi. möglich



Objekt-Nr. **OM-443807**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **3.890.000 €**

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	73.081
Zustand	gepflegt	Nicht umlegbare BK	50 €
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.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

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.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

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



Rundgang im Artrium

Exposé - Galerie



Artrium



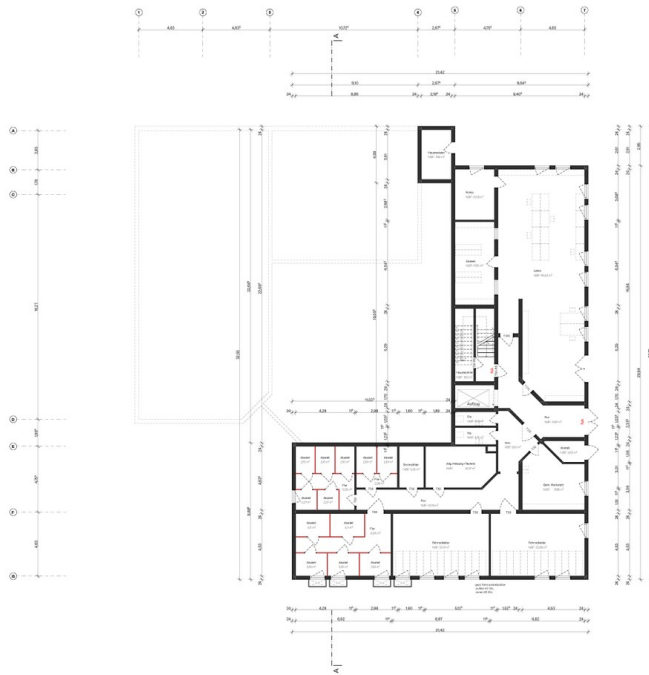
aktueller Zustand

Exposé - Galerie



renoviertes WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss | M 1:100

UG

Dokument unterschrieben
am 27.01.2024 16:13
Planungsbüro Romy Alber

BAUANTRAG

Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
Transferzentrum zu Wohnen
Robert-Bosch-Str. 32
70381 Heilbronn

curry AG
Wilhelmstraße 4
70382 Stuttgart

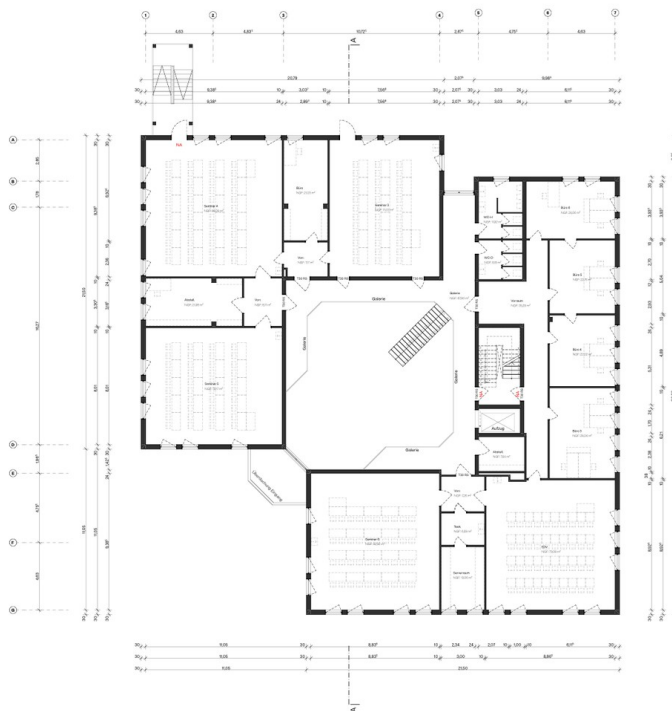
M 100

16.03.2024
Deckblatt vom 09.02.2024

2023/0

Grundriss UG

Planungsbüro Romy Alber
Architektenbüro Nr. 159173
A Poststraße 22
70734 Filzschmitt
T 07142 642729
E romy@alber-planung.de



Grundriss 1.Obergeschoss | M 1:100

1.OG

Dokument unterschrieben
am 27.01.2024 16:13
Planungsbüro Romy Alber

BAUANTRAG

Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
Transferzentrum zu Wohnen
Robert-Bosch-Str. 32
70381 Heilbronn

curry AG
Wilhelmstraße 4
70382 Stuttgart

M 100

2003/24

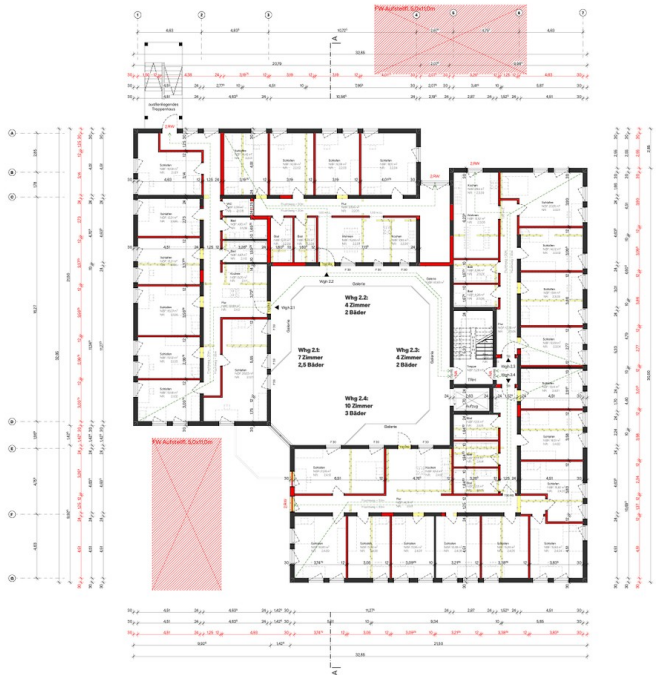
2023/0

Grundriss 1.OG

Planungsbüro Romy Alber
Architektenbüro Nr. 159173
A Poststraße 22
70734 Filzschmitt
T 07142 642729
E romy@alber-planung.de



Exposé - Grundrisse



© Sonny Alber
Architektenbüro
Planungsbüro

BAUANTRAG

Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
Transferstruktur in Wohnen
Robert-Bosch-Str. 32
10263 Heidelberg

curly AG
Wilhelmstraße 4
70862 Stuttgart

M 1:100

REL2024
Deckblatt vom 09.12.2024

2023.10

Grundriss 2.OG

Planungsbüro Sonny Alber
Architektenbüro Nr. 155173
A. Poststraße 22
70734 Filderstadt
T 0714 649729
E. sonnyalber-planung.de



Grundriss 2 Obergeschoss | M 1:100

2.OG



© Sonny Alber
Architektenbüro
Planungsbüro

BAUANTRAG

Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
Transferstruktur in Wohnen
Robert-Bosch-Str. 32
10263 Heidelberg

curly AG
Wilhelmstraße 4
70862 Stuttgart

M 1:100

REL2024
Deckblatt vom 09.12.2024

2023.10

Grundriss 3.OG

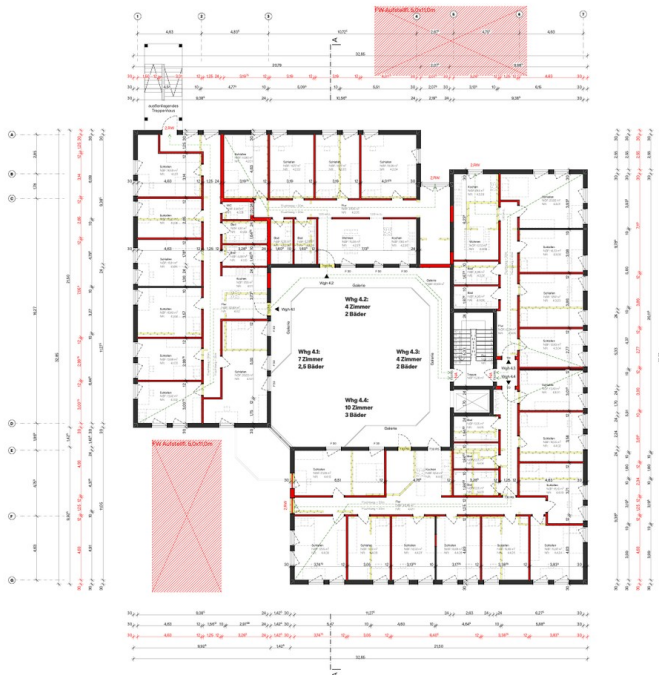
Planungsbüro Sonny Alber
Architektenbüro Nr. 155173
A. Poststraße 22
70734 Filderstadt
T 0714 649729
E. sonnyalber-planung.de



Grundriss 3 Obergeschoss | M 1:100

3.OG

Exposé - Grundrisse



BAUANTRAG

Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
 Transferkondition an Wohnen
 Robert-Bosch-Str. 32
 70372 Heilbronn

curly AG
 Wilhelmstraße 4
 70372 Stuttgart

M 1:100

16.01.2024
 Deckblatt vom 09.12.2024

202310

Grundriss 4.OG

Planungsbüro Romy Alber
 Architektenbüro Nr. 155173
 A. Poststraße 22
 70794 Filderstadt
 E. 07142 6472728
 E. romy@alber-planung.de



Grundriss 4 Obergeschoss | M 1:100

4.OG



BAUANTRAG

Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
 Transferkondition an Wohnen
 Robert-Bosch-Str. 32
 70372 Heilbronn

curly AG
 Wilhelmstraße 4
 70372 Stuttgart

M 1:100

16.01.2024
 Deckblatt vom 09.12.2024

202310

Grundriss EG

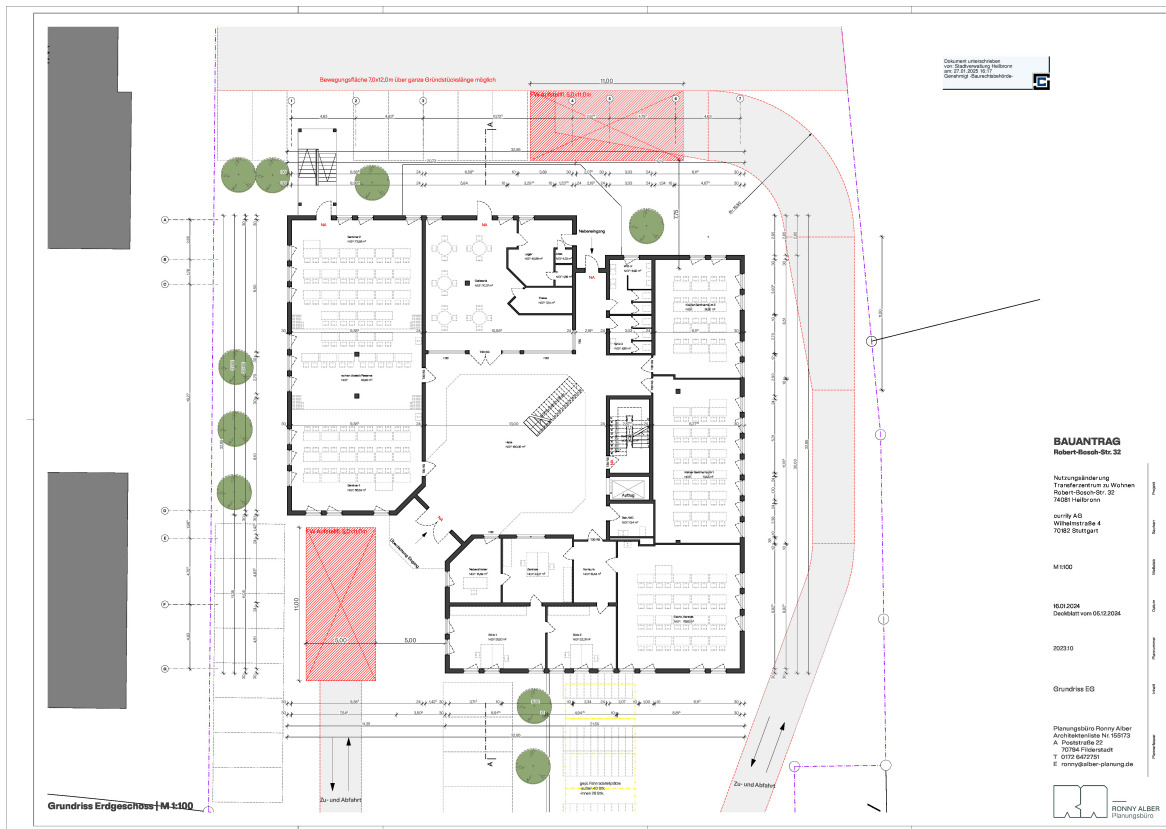
Planungsbüro Romy Alber
 Architektenbüro Nr. 155173
 A. Poststraße 22
 70794 Filderstadt
 T. 07142 6472728
 E. romy@alber-planung.de



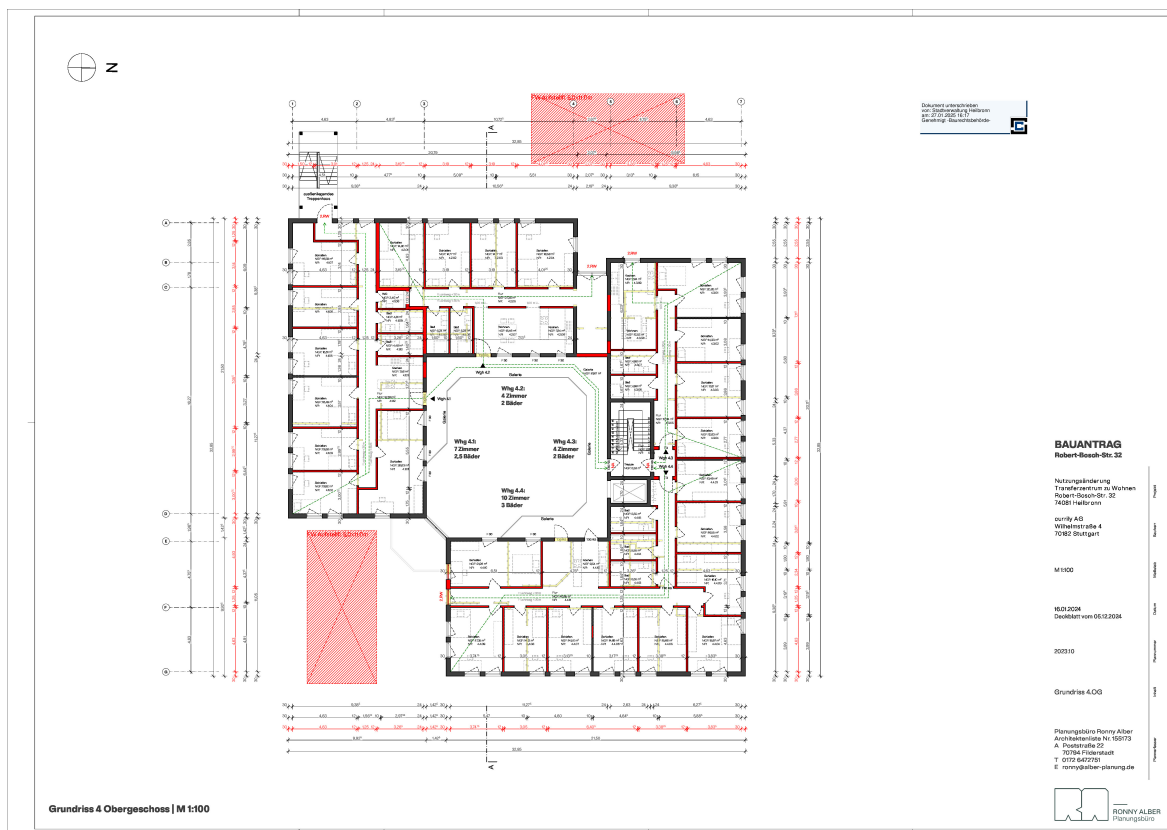
Grundriss Erdgeschoss | M 1:100

EG

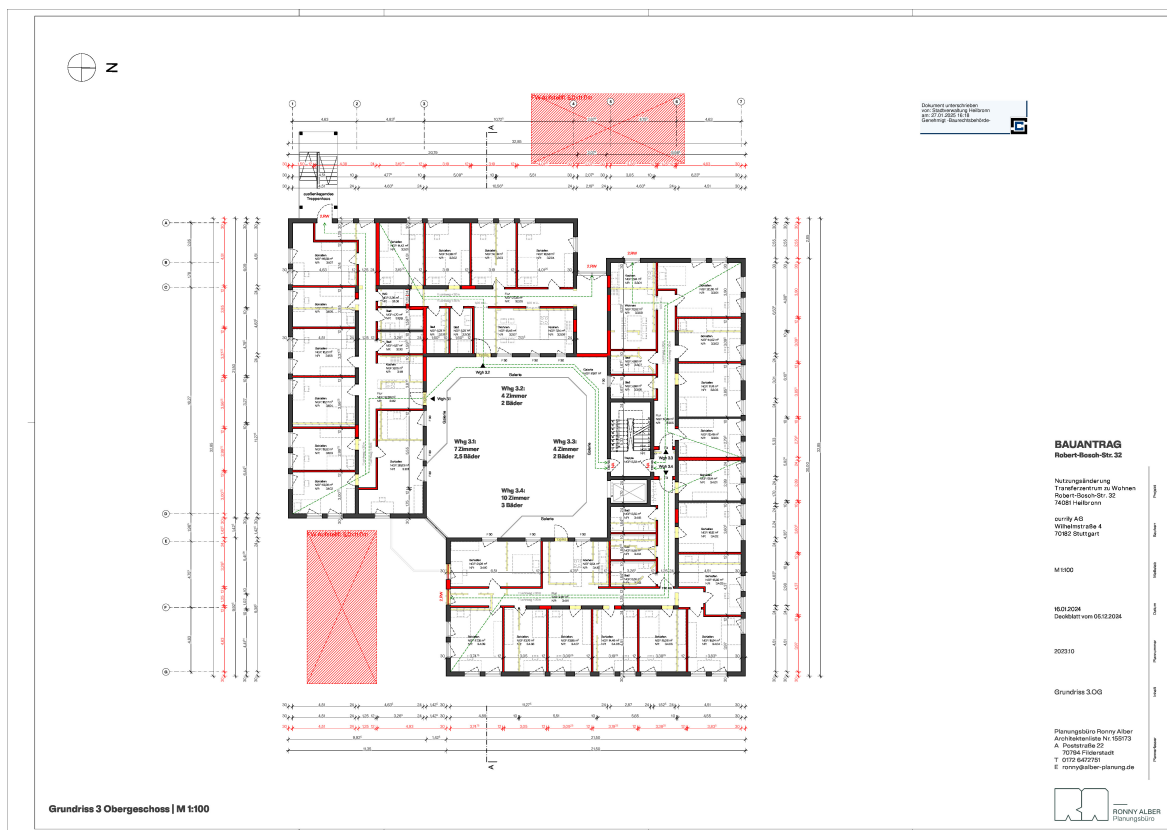
Exposé - Grundrisse



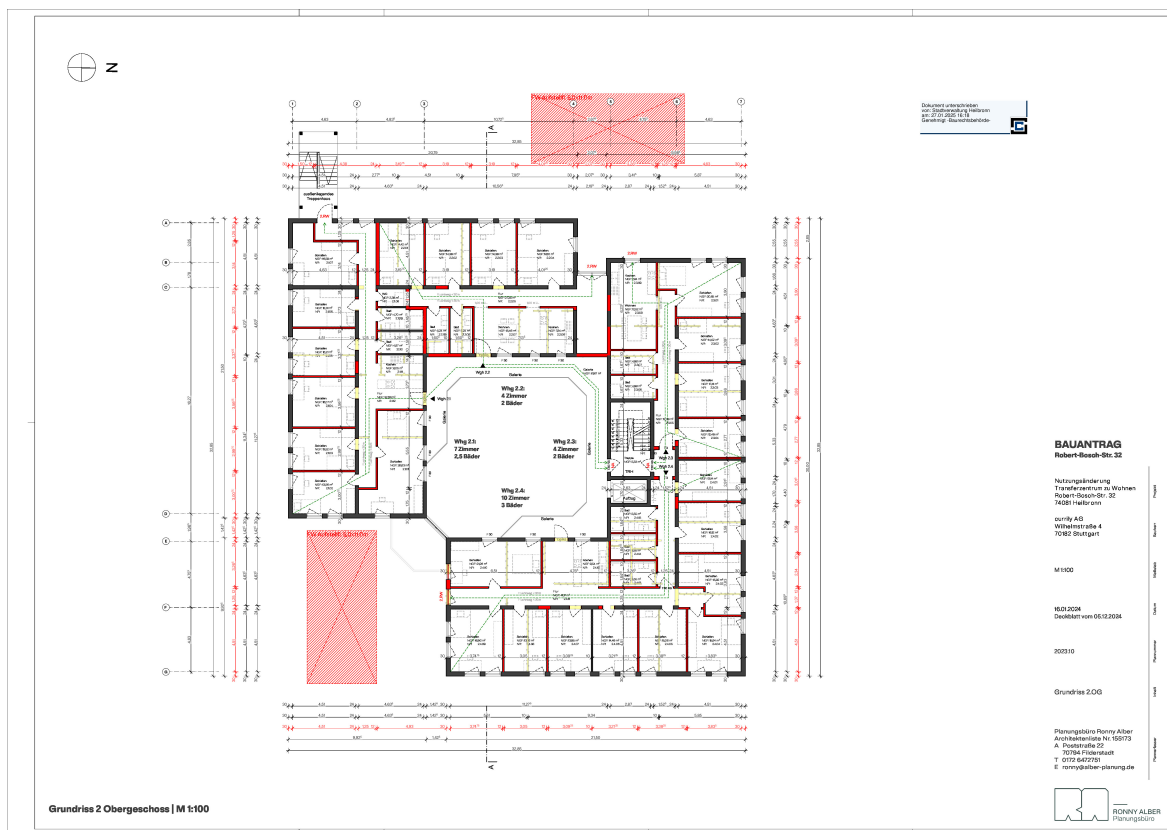
Exposé - Grundrisse



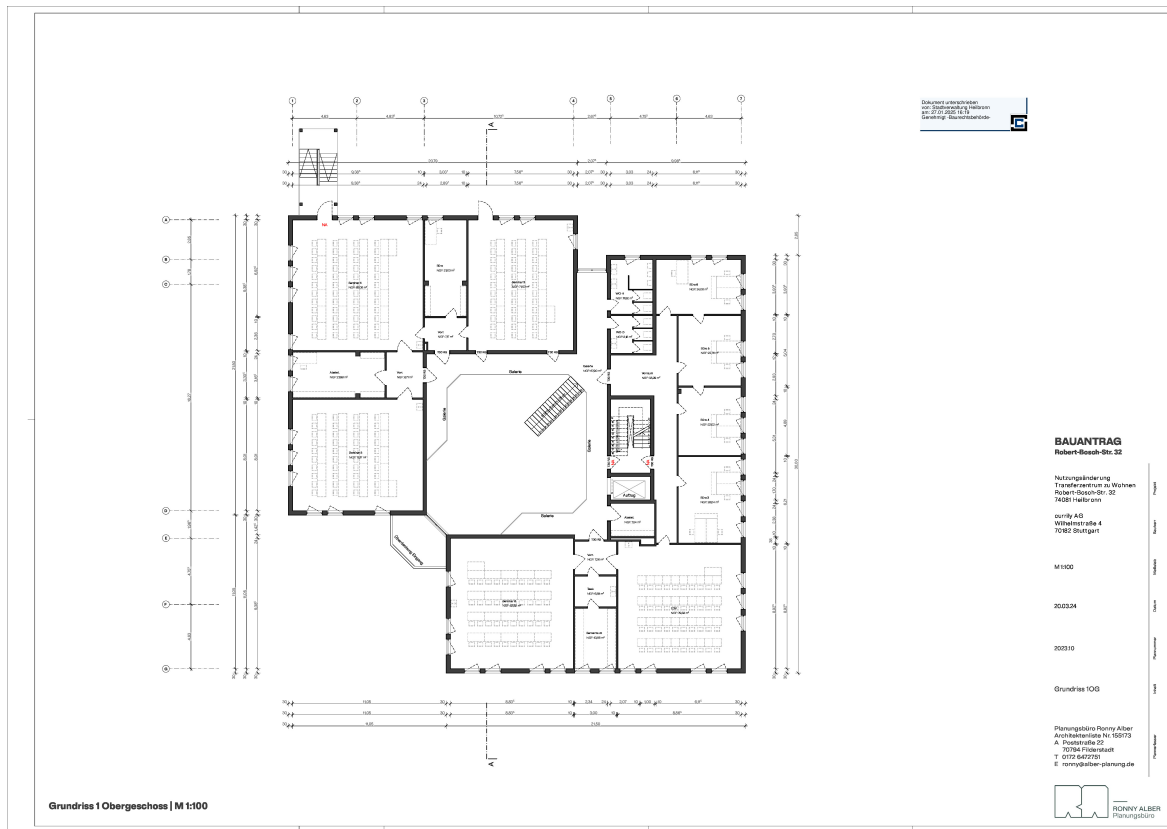
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



BAUANTRAG
Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
 Transferzentrum zu Wohnen
 Robert-Bosch-Str. 32
 74081 Heilbronn

currily AG
 Wilhelmstraße 4
 70182 Stuttgart

M 1:100

16.01.2024
 Deckblatt vom 11.07.2024

2023.10

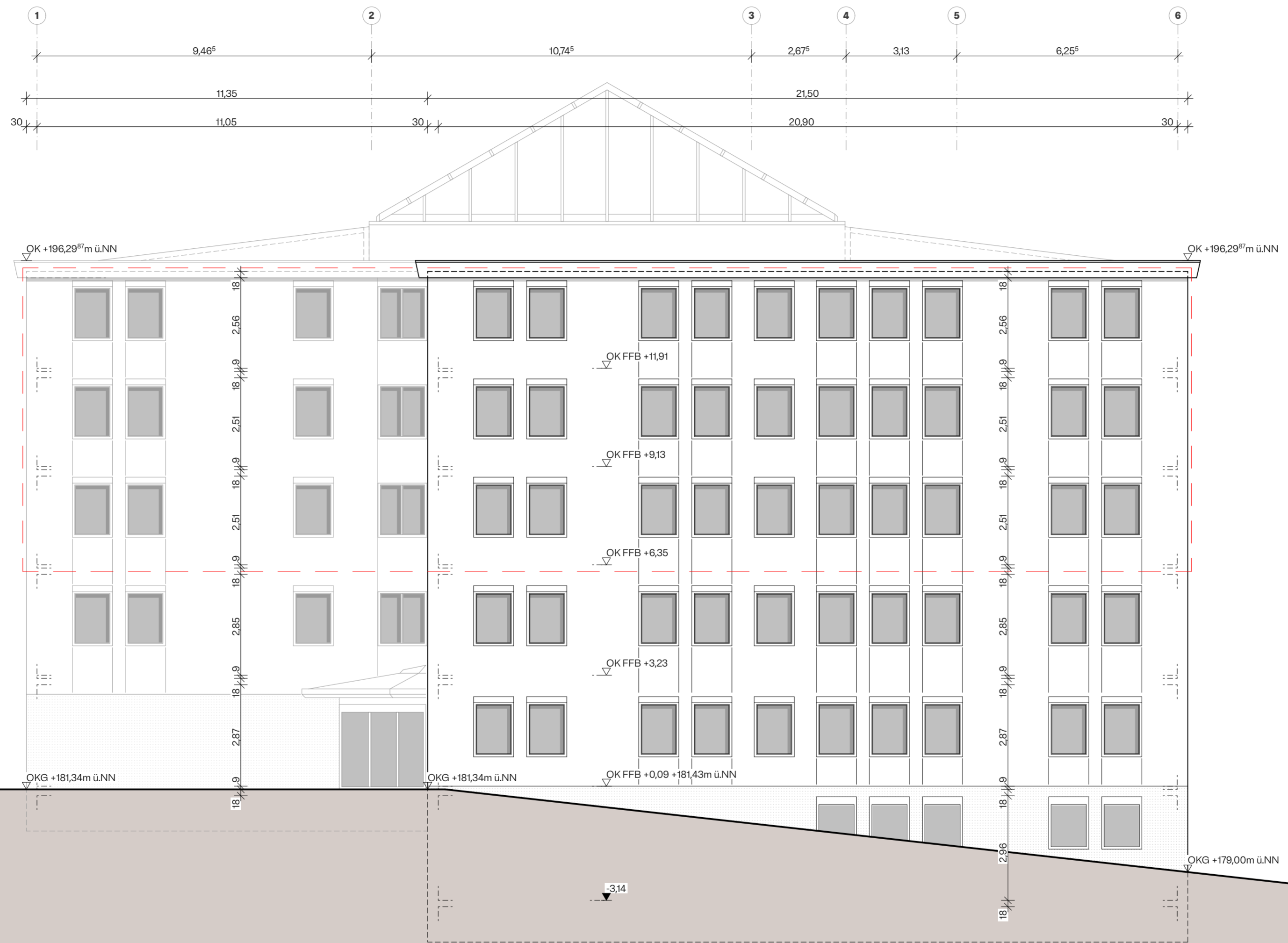
Ansicht Nord

Planungsbüro Ronny Alber
 Architektenliste Nr. 155173
 A Poststraße 22
 70794 Filderstadt
 T 0711 - 70 87 112
 E ronny@alber-planung.de

Projekt
 Bauherr
 Maßstab
 Datum
 Plannummer
 Inhalt
 Planverfasser

Ansicht Nord | M 1:100





BAUANTRAG
Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
 Transferzentrum zu Wohnen
 Robert-Bosch-Str. 32
 74081 Heilbronn

currily AG
 Wilhelmstraße 4
 70182 Stuttgart

M 1:100

16.01.2024
 Deckblatt vom 11.07.2024

2023.10

Ansicht Ost

Planungsbüro Ronny Alber
 Architektenliste Nr. 155173
 A Poststraße 22
 70794 Filderstadt
 T 0711 - 70 87 112
 E ronny@alber-planung.de

Projekt
 Bauherr
 Maßstab
 Datum
 Plannummer
 Inhalt
 Planverfasser



BAUANTRAG
Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
 Transferzentrum zu Wohnen
 Robert-Bosch-Str. 32
 74081 Heilbronn

currily AG
 Wilhelmstraße 4
 70182 Stuttgart

M 1:100

16.01.2024
 Deckblatt vom 11.07.2024

2023.10

Ansicht Süd

Planungsbüro Ronny Alber
 Architektenliste Nr. 155173
 A Poststraße 22
 70794 Filderstadt
 T 0711 - 70 87 112
 E ronny@alber-planung.de

Projekt

Bauherr

Maßstab

Datum

Plannummer

Inhalt

Planverfasser



BAUANTRAG
Robert-Bosch-Str. 32

Nutzungsänderung
 Transferzentrum zu Wohnen
 Robert-Bosch-Str. 32
 74081 Heilbronn

currily AG
 Wilhelmstraße 4
 70182 Stuttgart

M 1:100

16.01.2024
 Deckblatt vom 17.10.2024

2023.10

Ansicht West

Planungsbüro Ronny Alber
 Architektenliste Nr. 155173
 A Poststraße 22
 70794 Filderstadt
 T 0711 - 70 87 112
 E ronny@alber-planung.de

Projekt

Bauherr

Maßstab

Datum

Plannummer

Inhalt

Planverfasser