

# Exposé

## Halle in Heilbronn

### Gewerbefabrik mit Büro in Top Lage Heilbronn, Böllinger Höfe



Objekt-Nr. OM-472909

**Halle**

Vermietung: **4.000 € + NK**

74078 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Lager- /Prod.fläches	540,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom	Freifläche	460,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.01.2027		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie ist durch mehrere Hallenerweiterungen entstanden und eignet sich ideal für Lager, Logistik, Autohandel, Werkstatt, Fitnessstudio oder andere gewerbliche Nutzungen.

Die Büroräume sind zur Straßenseite ausgerichtet und bieten einen repräsentativen Empfangs- und Verwaltungsbereich. Von dort aus gelangen Sie in den unterkellerten Bereich, der einen zusätzlichen Lagerraum sowie Sanitäreinrichtungen mit Duschen umfasst. Der Keller befindet sich ausschließlich unter dem Bürotrakt die übrigen Hallenflächen sind nicht unterkellert.

Die Lagerhalle ist bequem über ein großes Rolltor sowie einen separaten Personenzugang erreichbar und ermöglicht eine flexible Nutzung sowie eine unkomplizierte Warenanlieferung.

Zum Objekt gehört außerdem eine großzügige, unbebaute Hoffläche, die sich hervorragend als Außenlager oder Abstellfläche eignet. Alternativ kann der Hof als Parkplatz für mehrere Fahrzeuge genutzt werden. Zusätzliche öffentliche Parkplätze befinden sich direkt gegenüber der Immobilie entlang der Straße.

Das gesamte Grundstück ist vollständig eingezäunt und über ein abschließbares Schiebetor zugänglich. Dadurch bietet die Liegenschaft ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre.

Die Gewerbehalle wird zu einer monatlichen Kaltmiete von 4.000,00 € netto zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vermietet.

Die Verbrauchs- und Betriebskosten sind vom Mieter zu tragen. Hierzu gehören insbesondere Strom, Wasser, Gas, Versicherung sowie die Grundsteuer.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Gewerbehalle mit Büro in Top-Lage Heilbronn, Böllinger Höfe

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Gewerbehalle mit Büroflächen in bester Lage des Industriegebiets Böllinger Höfe. Der Standort überzeugt durch die direkte Nähe zur Autobahn A6, eine hervorragende Verkehrsanbindung sowie ein modernes Unternehmensumfeld. Die Böllinger Höfe gehören zu den wichtigsten Industrie- und Gewerbestandorten der Region mit rund 160 ansässigen Unternehmen.

Ideal geeignet für:

Autohandel und Fahrzeugausstellung

Fitnesscenter oder Personal-Training-Studio

Lager und Logistik

Produktion und Montage

Handwerksbetrieb

Großhandel

E-Commerce

Büro- und Dienstleistungsunternehmen

Ihre Vorteile:

Repräsentative Lage im Industriegebiet Böllinger Höfe

Nur wenige Minuten zur Autobahn A6

Büro- und Hallenflächen flexibel nutzbar

Gute Anlieferungs- und Parkmöglichkeiten

Modernes Gewerbeumfeld

Nähe zum Innovations- und KI-Standort Heilbronn sowie zu zahlreichen namhaften Unternehmen der Region.

Die Immobilie bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen, die einen verkehrsgünstigen und zukunftsorientierten Standort suchen.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

# Exposé - Galerie



Außenansicht

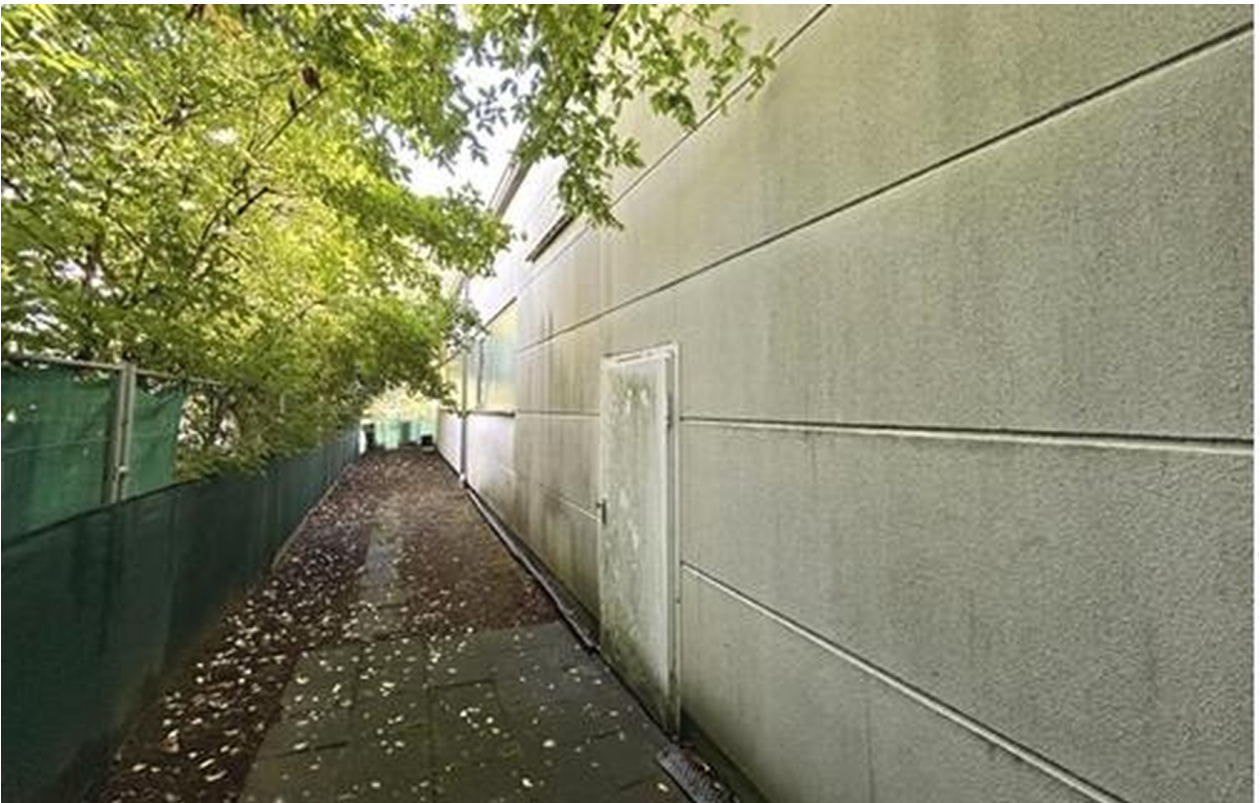


Außenansicht Hof

# Exposé - Galerie



Außenansicht Rückseite



Außenansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



Lager



WC EG

# Exposé - Galerie

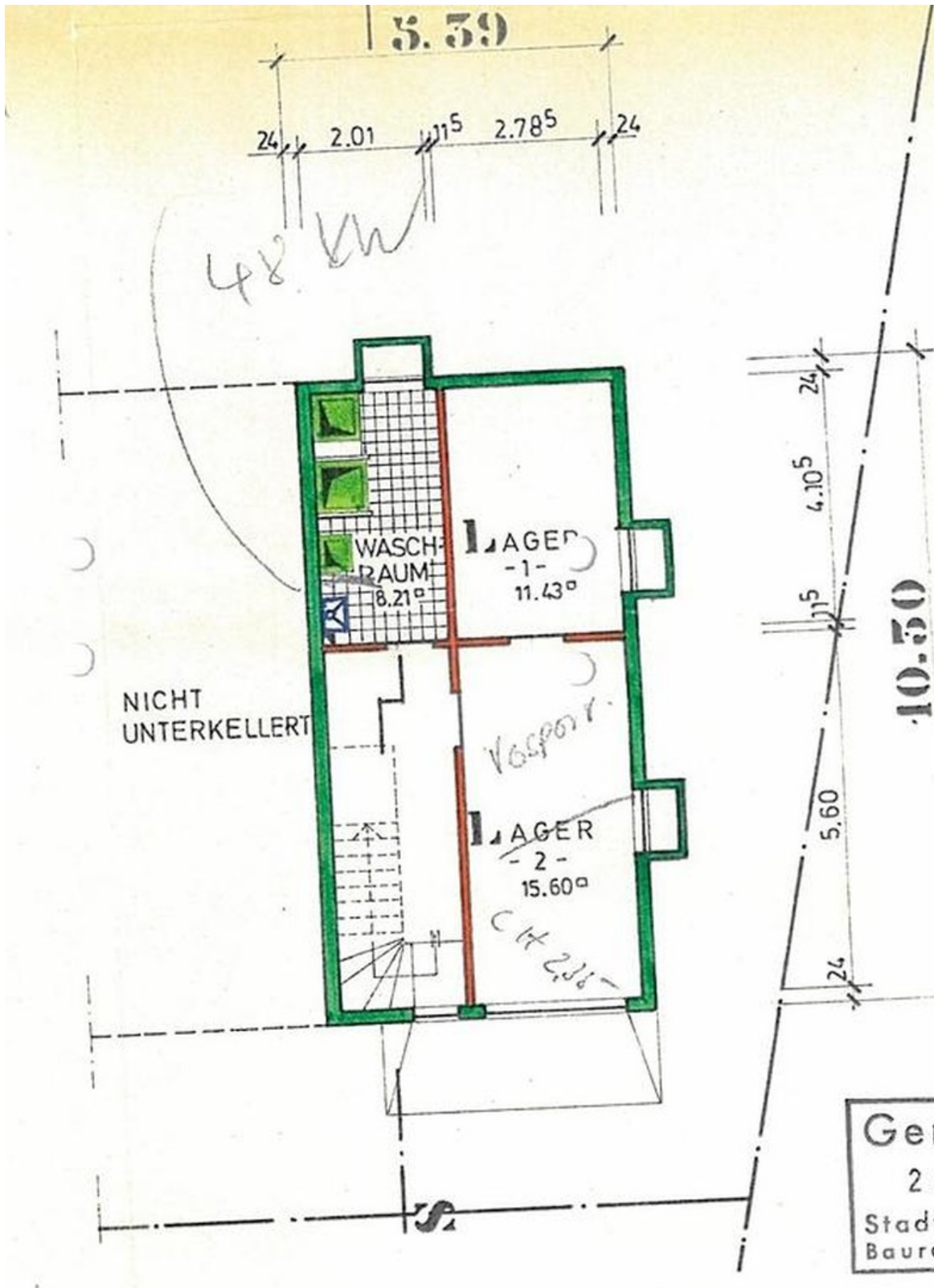


Dusche / Heizung UG



Büro EG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

