

Exposé

Geschäftshaus in Heidelberg

Erstklassige Kapitalanlage: Charmanter Laden in der Heidelberger Altstadt



Objekt-Nr. OM-473603

Geschäftshaus

Verkauf: **450.000 €**

Heidelberger Altstadt
69117 Heidelberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1893
Etagen	1
Wohnfläche	103,00 m ²
Energieträger	Fernwärme
Übernahme	Nach Vereinbarung
Modernisierung Jahr	2024

Zustand	Neuwertig
Etage	Erdgeschoss
Gewerbefläche	103,00 m ²
Gesamtfläche	103,00 m ²
Nettomiete Ist	19.800
BK umgelegt	6.000 €

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie in einer der begehrtesten Lagen Heidelbergs. Die vermietete Ladeneinheit befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1885 und bietet eine Nutzfläche von ca. 103 m².

Zwischen Mai und Oktober 2024 wurde die gesamte Gewerbefläche mit einem Investitionsvolumen von rund 120.000 € umfassend saniert. Ziel der Sanierung war die Rückführung in den ursprünglichen Charakter des denkmalgeschützten Jugendstilgebäudes. Historische Elemente wurden aufwendig restauriert und erhalten. Ein besonderes Highlight ist der original erhaltene Kachelofen im Verkaufsraum, der der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Der großzügige Verkaufsraum überzeugt durch seine helle Atmosphäre und die großen Schaufenster. Ergänzt wird die Fläche durch einen Sozialraum sowie einen ca. 20 m² großen Keller, der zusätzlichen Lagerraum bietet.

Die Immobilie ist seit dem 01.11.2024 langfristig vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft zunächst bis zum 31.10.2027 und verlängert sich anschließend automatisch jeweils um ein weiteres Jahr, sofern keine Kündigung erfolgt. Die derzeitige Mieterin möchte den Standort langfristig weiterführen.

Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.650 € pro Monat, entsprechend 19.800 € Mieteinnahmen pro Jahr. Bezogen auf den Kaufpreis von 450.000 € ergibt sich eine Bruttoanfangsrendite von rund 4,4 % p. a. Damit bietet die Immobilie von Beginn an gesicherte Mieteinnahmen und eine attraktive Kapitalanlage.

Ausstattung

- Denkmalgeschütztes Gebäude (Baujahr 1885)
- Komplettsanierung der Gewerbeeinheit im Jahr 2024
- Investitionsvolumen der Sanierung: ca. 120.000 €
- Rückführung in den ursprünglichen Jugendstil
- Original erhaltener historischer Kachelofen im Verkaufsraum
- Ca. 103 m² Nutzfläche
- Großzügige Schaufensterfront
- Heller und repräsentativer Verkaufsraum
- Sozialraum vorhanden
- Ca. 20 m² Kellerlager
- Grundriss und Energieausweis liegen vor
- Sämtliche Unterlagen zum Denkmalschutz vorhanden

Sonstiges

Die Immobilie wird als vermietete Kapitalanlage verkauft.

Kaufpreis: 450.000 €

Mieteinnahmen:

- Nettokaltmiete: 1.650 € pro Monat
- Jahresnettokaltmiete: 19.800 €

Mietvertrag:

- Vermietet seit 01.11.2024
- Festlaufzeit bis 31.10.2027
- Anschließend automatische Verlängerung um jeweils ein Jahr
- Die derzeitige Mieterin möchte den Standort langfristig weiterführen.

Diese Gewerbeimmobilie verbindet den Charme einer denkmalgeschützten Altstadtimmobilie mit einer hochwertigen Sanierung und langfristig gesicherten Mieteinnahmen. Sie eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die eine wertstabile Investition in einer der gefragtesten Lagen Heidelbergs suchen.

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der historischen Heidelberger Altstadt – einer der bekanntesten und beliebtesten Innenstadtlagen Deutschlands. Die nahegelegene Hauptstraße zählt zu den längsten Fußgängerzonen Europas und bildet das wirtschaftliche und touristische Zentrum Heidelbergs.

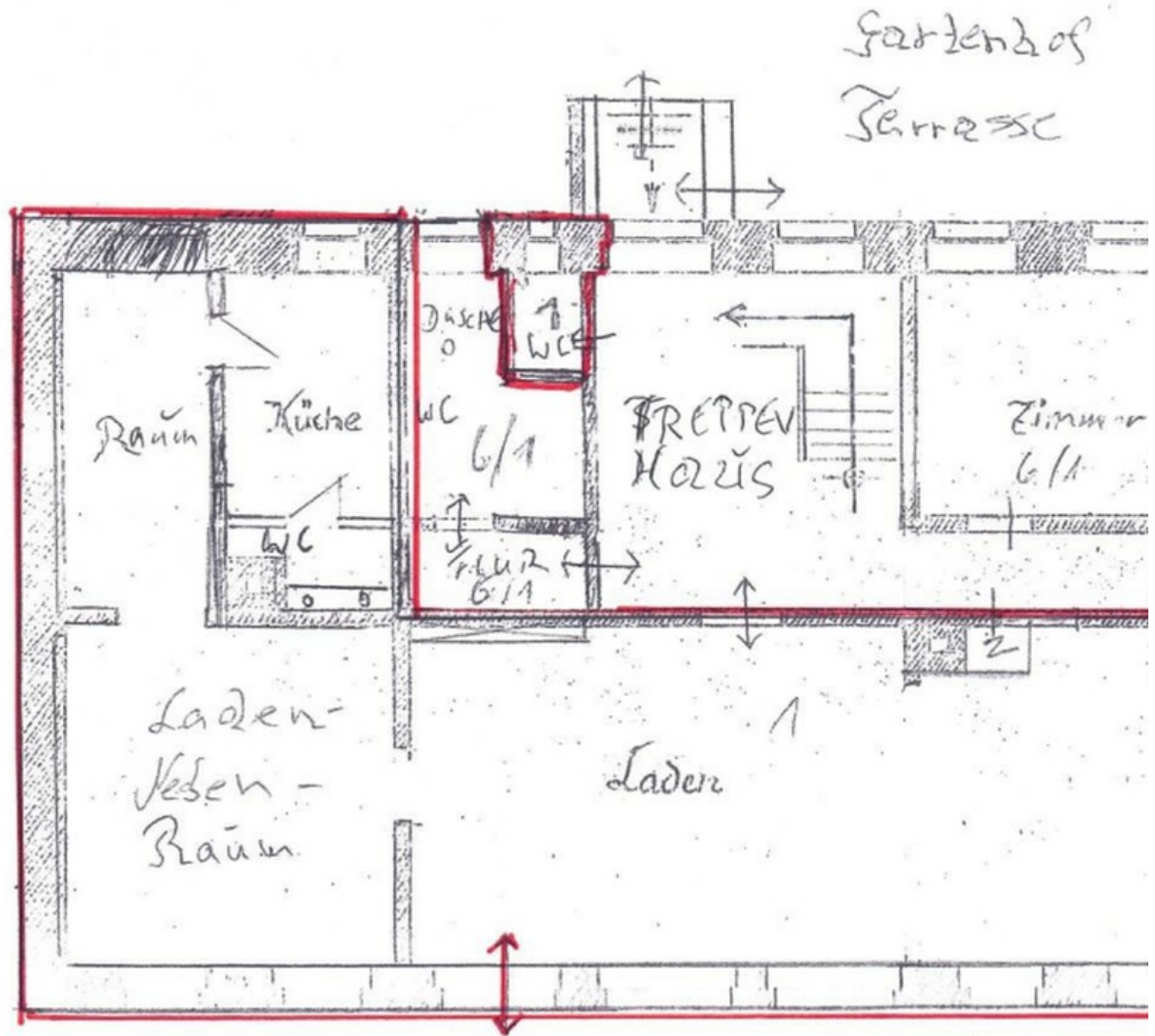
Die hervorragende Lage profitiert von einer hohen Passantenfrequenz durch Einheimische, Studierende, Besucher sowie internationale Touristen. Das Umfeld ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus inhabergeführten Fachgeschäften, Einzelhandel, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hohe Bekanntheit Heidelbergs als Universitäts- und Tourismusstadt machen diesen Standort besonders attraktiv und sorgen für eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	128,00 kWh/(m²a)

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Grundriss

Strasse

Exposé - Grundrisse

