Top Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten – Einheit mit Aufzug und vielseitigem Raumkonzept in Bretten zu verkaufen!

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2504

Objektart Wohnung

Objekttyp Etagenwohnung

Kaufpreis 699.000,00 €

Stellplätze Ja

Provision 3,57 %

Wohnfläche 253.2 m^2

Zimmer 9.0

Baujahr 1979

Objektbeschreibung

Diese vielseitige Einheit im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Während eine der beiden Einheiten zeitnah frei wird, bleibt die andere unbefristet vermietet und generiert weiterhin Mieteinnahmen. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Umnutzung - mit einigen Umbaumaßnahmen lässt sich die Fläche auch als Wohnraum gestalten. Diese Möglichkeit macht das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer äußerst attraktiv. Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang.

Der erste Bereich umfasst vier individuell nutzbare Büroräume, einen separaten Archiv- oder Kopierraum, eine WC-Anlage sowie einen einladenden Empfangsbereich mit integrierter Küchenzeile. Zudem steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. (Dieser Bereich wird zeitnah frei.)

Der zweite Bereich bietet neben einem Büroraum ein besonderes Highlight: einen außergewöhnlich großen Gymnastikraum, der sich ideal für sportliche oder therapeutische Nutzungen eignet. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine WC-Anlage sowie eine Umkleide. (Dieser Bereich ist unbefristet vermietet.)

Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl für Unternehmen, die Büro- und Besprechungsräume benötigen, als auch für Dienstleister im Gesundheits- oder Wellnessbereich. Die großzügigen Flächen, die funktionale Ausstattung und die gute Erreichbarkeit machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investition.

Objektlage

Diese Einheit befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Bretten. Die Umgebung zeichnet sich

durch eine hohe Frequenz an Passanten und eine gute Erreichbarkeit aus. In der Nähe befinden sich weitere Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Betriebe, die für eine lebendige und attraktive Atmosphäre sorgen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit nahegelegenen Bushaltestellen und ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeiter. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.

Bretten liegt in einer strategisch günstigen Lage zwischen den Städten Karlsruhe, Heilbronn und Pforzheim, was sie als Wohnort für Berufspendler attraktiv macht.

Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen (Schulen und Kindergärten), medizinischen Versorgungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien und einen Bahnhof mit Anschluss an die Regionalbahn gesichert. Zudem ist Bretten über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen gut erreichbar, wodurch die Fahrtzeiten zu größeren Städten in der Region verhältnismäßig kurz sind.

Ausstattung

Abstellraum

Ausstattungsbeschreibung

Erster Bereich (kann vermietet oder zeitnah eigengenutzt werden):
- Vier flexibel nutzbare Büroräume
- Separater Archiv- oder Kopierraum
- Empfangsbereich mit integrierter Küchenzeile
- WC-Anlage
- Abstellraum

Zweiter Bereich (vermietet):
- Büroraum
- Sehr großzügiger Gymnastikraum
- Umkleideraum
- WC-Anlage

Weitere Highlights:
- Barrierefreier Zugang dank Aufzug
- Überdachter PKW-Stellplatz für bequemes Parken
- Zentrale Lage in Bretten mit guter Erreichbarkeit
- Helle, freundliche Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie bietet optimale Voraussetzungen für Büro-, Praxis- oder Studio-Nutzung und ist eine attraktive Gelegenheit für Unternehmer und Investoren.

Sonstige Angaben

Die vorgenannten Objektangaben wurden vom Eigentümer erteilt. Für die Richtigkeit kann von uns daher keine Gewähr geleistet werden. Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Bitte behandeln Sie die hierin enthaltenen Informationen mit der gebotenen Diskretion. Die Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist untersagt und kann schadenersatzpflichtig machen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Einheit begeistern!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihre Ansprechpartnerin:
Anna Gubonina

AnsprechparCaroline Heintz
tner
Email caroline.heintz@fahnster-immo.de
Telefon 07252 5639640

