

ARNDT FINANCE

Real Estate



Gewerbe- und Wohnensemble Heddesheimer Straße 46

Gemischt genutzte Gewerbe- und Wohnimmobilie in zentraler Lage von Leutershausen / Hirschberg attraktive Investitionsmöglichkeit

Diese vielseitige Immobilie in der Heddesheimer Straße 46 vereint moderne Gewerbeflächen mit ansprechenden Wohneinheiten und bietet damit eine ideale Kombination für Kapitalanleger, Selbstnutzer oder Unternehmen mit zusätzlichem Wohnbedarf. Die Gebäude wurden 1955 errichtet, 1980 sowie 2000 teilweise saniert und im Jahr 2020 wurde die Gasheizung erneuert.

Die gewerblichen Bereiche befinden sich in gut einsehbarer Lage zur Straße hin und eignen sich hervorragend für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen. Großzügige Fensterfronten sorgen für helle Räume und ermöglichen eine wirkungsvolle Präsentation nach außen. Insgesamt stehen rund 1.000 m² Gewerbefläche zur Verfügung.

Ergänzt wird das Objekt durch fünf gut vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 405 m². Die Wohnbereiche sind funktional geschnitten und bieten ein angenehmes Wohnumfeld – ideal für Mitarbeiterwohnungen, Service-Wohnformen oder klassische Mietwohnungen.

Das Gebäudeensemble zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz, eine klare Struktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten aus. Stellplätze befinden sich direkt am Objekt. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 104.172 €, was die Immobilie auch wirtschaftlich besonders attraktiv macht.

Damit eignet sich das Objekt gleichermaßen für etablierte Unternehmen wie für Existenzgründer, die einen gut sichtbaren und gut erreichbaren Standort im Herzen des Rhein-Neckar-Gebiets suchen.



Adresse

Heddesheimer Straße 46, 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Beschreibung

In der Heddesheimer Straße 46 präsentiert sich auf der rechten Grundstücksseite ein Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten, jeweils ausgestattet mit einem eigenen Kellerraum. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 405 m². Direkt vor dem Haupteingang stehen für jede Wohneinheit separate Stellplätze zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befinden sich drei kompaktere Apartments, während im Obergeschoss zwei großzügigere Wohnungen untergebracht sind. Besonders hervorzuheben ist die linke Obergeschosswohnung, die mit einer weitläufigen Terrasse überzeugt.

Im hinteren Gebäudeteil liegt im Erdgeschoss eine Physiotherapiepraxis, deren Zugang über den seitlichen linken Weg am Gebäude entlang erfolgt. Angrenzend schließt sich das Gebäude mit der umfangreichen Saunalandschaft an. Im Untergeschoss der Physiotherapiepraxis befindet sich zudem das Tanzstudio „Lady Fit“ mit einer Fläche von etwa 130 m².

Über den straßenseitigen Eingang gelangt man im linken vorderen Gebäudebereich in das Fitnessstudio, das eine Nutzfläche von ca. 870 m² umfasst.

Die beiden Baukörper sind im hinteren Bereich durch einen Verbindungsgang miteinander verknüpft, sodass man komfortabel zwischen Fitnessstudio, Sauna und Physiotherapie wechseln kann.

Auf dem Gelände stehen circa 20 weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung, verteilt vor dem Gebäude sowie seitlich links. Am Ende des Grundstücks befindet sich zusätzlich eine Garage.



Sanierungen

Im Laufe der Jahre wurden folgende Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

Wohnhaus mit Physiotherapiepraxis (rechtes Gebäude)

- Umbau und Ausbau zu Wohnzwecken inklusive Erneuerung der Fenster im Jahr 1980
- Einbau Fitnessraum / Physiotherapie im Jahr 2000/2001
- Nach 2001 überwiegend Erneuerung der Bäder (4 Stück), neue Bodenbeläge in den Wohnungen, Maler- und Tapezierarbeiten..
- Neue Haustüre, Sprechanlage und Dachrinne im Jahr 2018
- Gasheizung wurde 2020 komplett erneuert (2 Gasthermen)
- Vinylboden der Physiotherapie erneuert
- Oberste Decke wurde gedämmt (20 cm Stärke mit WLG 035)

Fitnessstudio (linkes Gebäude) mit Saunen (rechtes hinteres Gebäude)

- 1984 Umbau zu einem Fitnessstudio
- Teilweise Erneuerung der Fenster, Bäder, Böden und Decken
- Gebäude Sauna wurde ca. 1985 errichtet und 2000 als Sauna umgebaut und der Verbindungsraum zum Fitnessstudio geschaffen.
- Bau der Garage 1980



ARNDT FINANCE

Real Estate

Lage

Die Immobilie liegt im Hirschberger Ortsteil Leutershausen, einem gefragten Standort innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Heddesheimer Straße ist eine wichtige innerörtliche Verbindung und sorgt für eine sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit – sowohl für Kunden als auch für Mieter.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Leutershausen Heddesheimer Straße“ bestens gegeben. Über die Autobahn A5, die nur wenige Fahrminuten entfernt ist, erreicht man Mannheim, Heidelberg und Weinheim schnell und unkompliziert.

Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, kleinen Gewerbebetrieben, Dienstleistern und lokalem Einzelhandel – ideal für Mieter und Gewerbetreibende gleichermaßen. Die landschaftlich reizvolle Lage an der Bergstraße unterstreicht zusätzlich die hohe Wohn- und Lebensqualität.



Kaufpreis

Gemäß Angebot

Maklerprovision

Die Vermarktung des Objekts erfolgt im Alleinauftrag. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, der durch Nachweis oder Vermittlung von Arndt Finance GmbH zustande kommt, fällt für den Käufer eine Courtage in Höhe von 3,57 % der Kaufsumme inklusive 19% MwSt. an.

Flächenaufstellung und Mieteinnahmen

Flurgrundstücksnummer: 1620/5

Grundstücksgröße ca. 2.342 qm

Gewerbefläche ca. 1.000 qm

Wohnfläche ca. 405 qm

Gesamtfläche ca. 1.405 qm

Gesamtmieteinnahmen pro Jahr Netto ca. 104.172,- Euro

Wohnen

Whg 1 - 1. OG li.

Whg 2 - 1. OG re.

Whg 3 - EG

Whg 4 - EG

Whg 5 - EG

Größe	Kaltmiete inkl. Stellplatz	Kaution	vermietet seit
135,00 qm	1.040,00 €	2.890,00 €	2024
63,00 qm	575,00 €	1.100,00 €	2024
72,00 qm	380,00 €	720,00 €	2006
25,00 qm	270,00 €	750,00 €	2024
110,00 qm	580,00 €	1.100,00 €	2020
405,00 qm	2.845,00 €		

Gewerbe

Fitness-Studio + Sauna

Physio + Lady Fit

Größe	Kaltmiete inkl. Stellplätze	Kaution	vermietet seit
870,00 qm	5.236,00 €	22.241,55 €	2006
130,00 qm	600,00 €	3.323,45 €	2006
1.000,00 qm	5.836,00 €		

Gesamt

Gesamtfläche	Gesamtmieteinnahmen		
1.405,00 qm	8.681,00 €		

ARNDT FINANCE

Real Estate



Wohneinheiten (rechtes Haus)



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



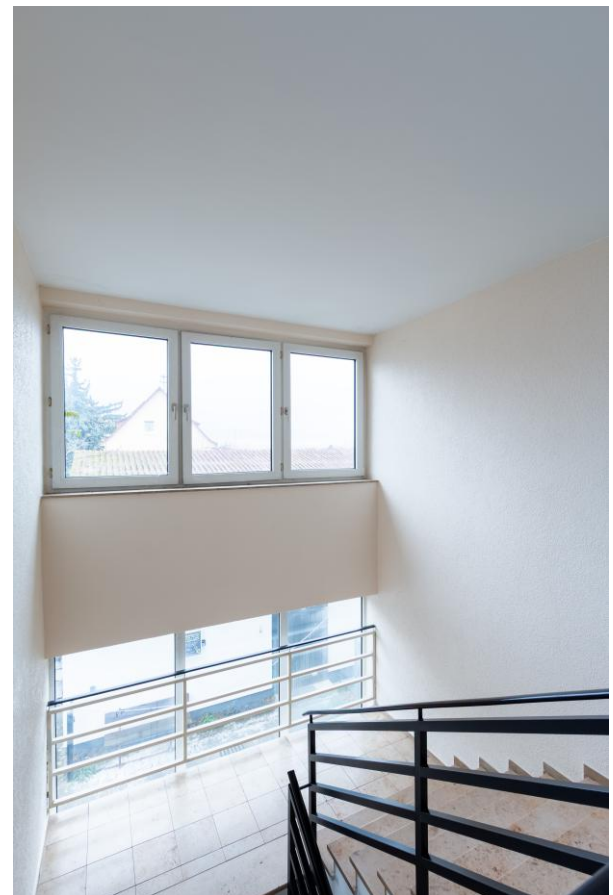
ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate

Gewerbebeeinheiten



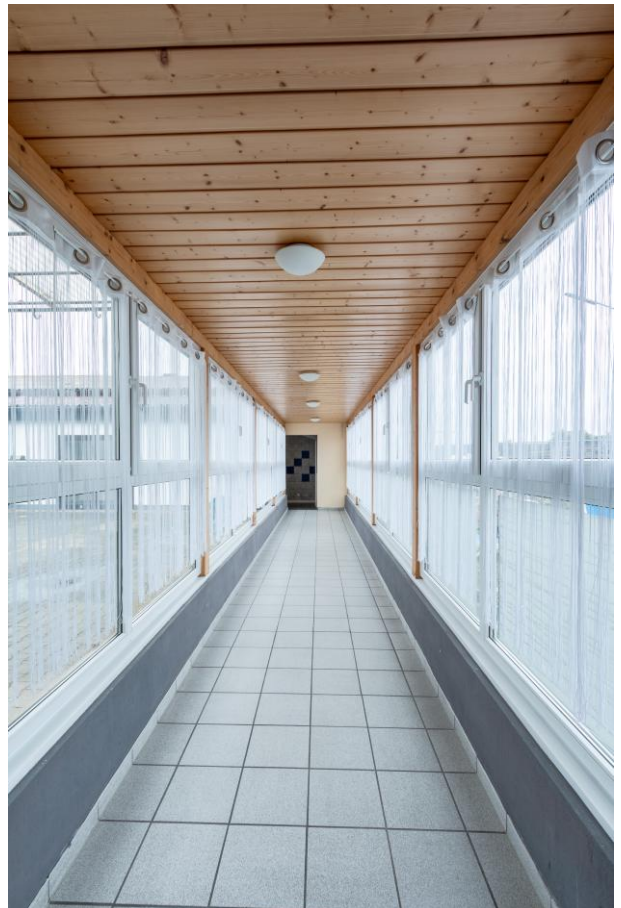
ARNDT FINANCE

Real Estate

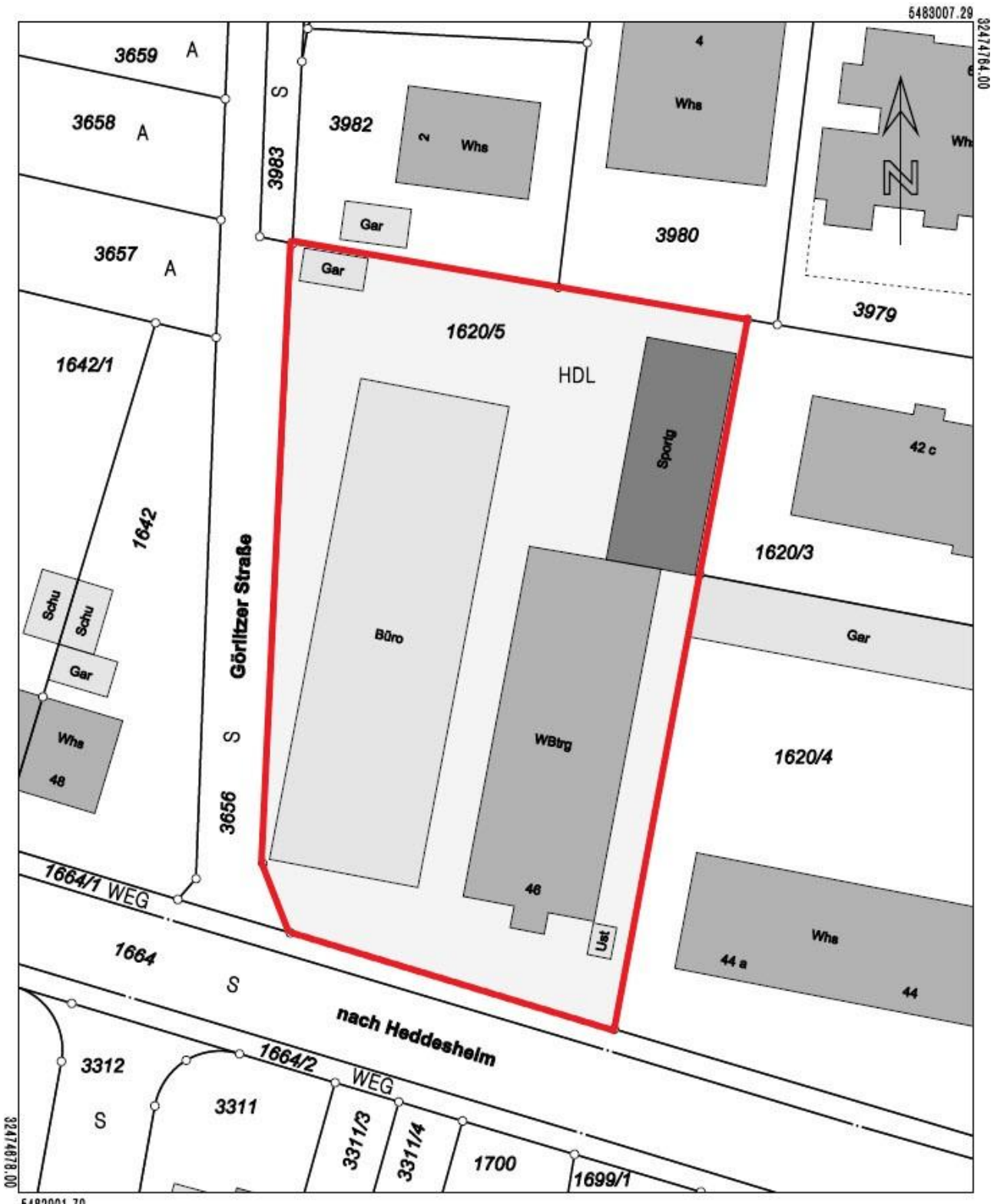


ARNDT FINANCE

Real Estate

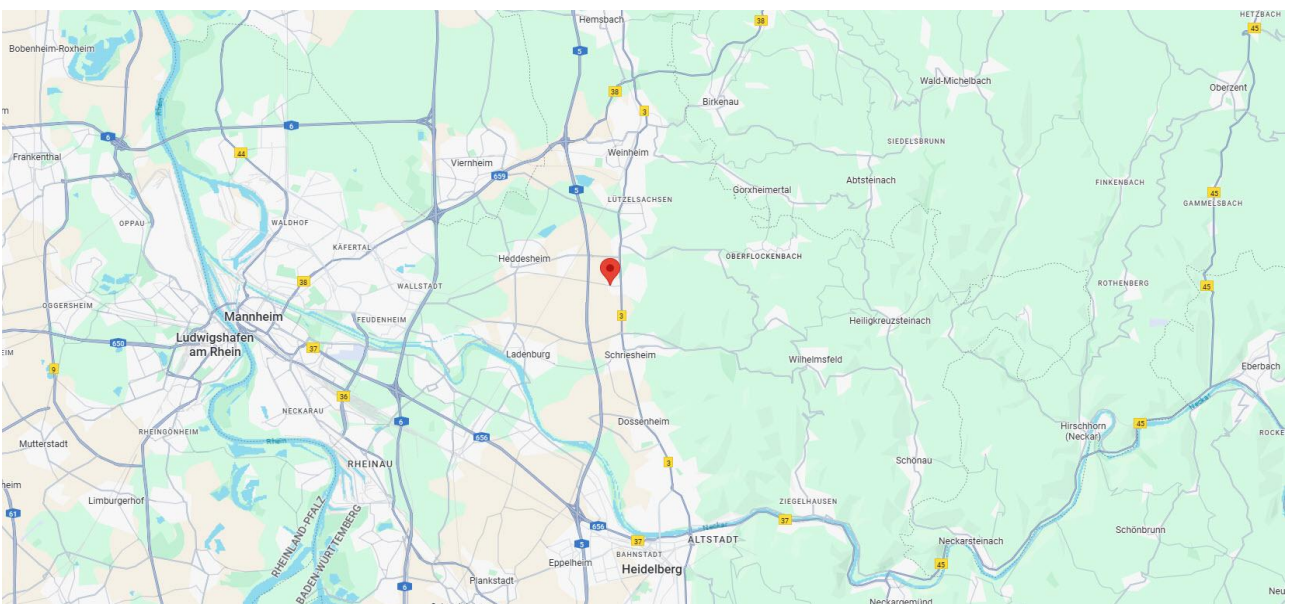
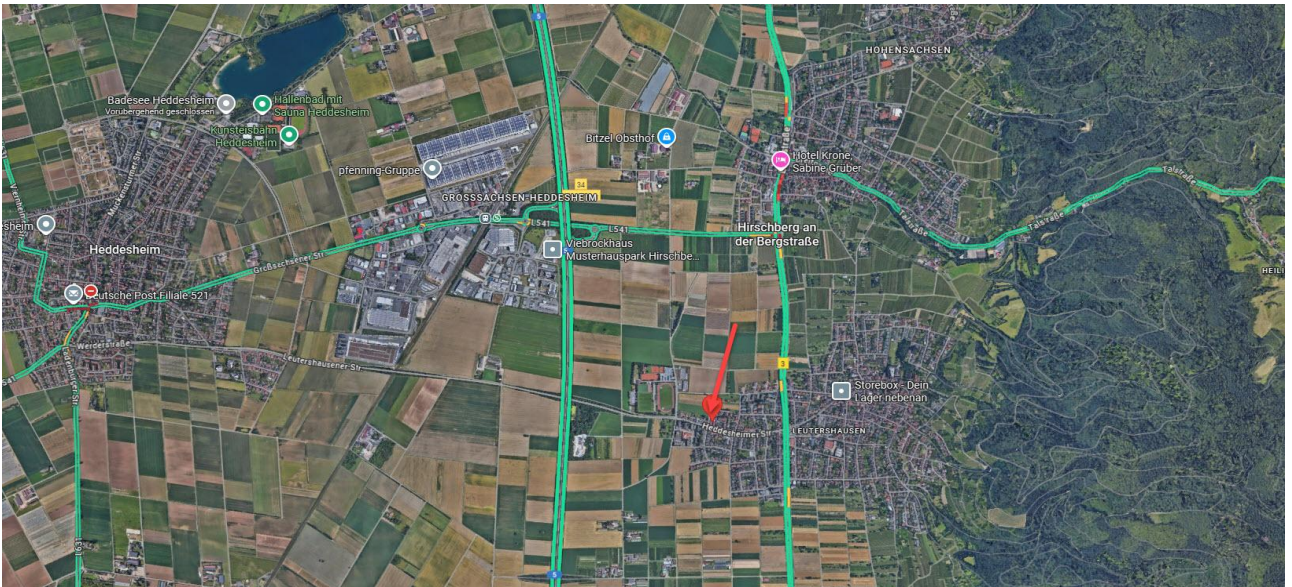


Lageplan



ARNDT FINANCE

Real Estate



Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien

1. Die Arndt Finance GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.
2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) Provisionen zu zahlen. Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Provisionssätze wie beim Kauf. Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. Der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %.
3. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
4. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.
5. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch provisionspflichtig – tätig zu werden.
7. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
8. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
9. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
10. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
11. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.

ARNDT FINANCE

Real Estate

12. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.

13. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.

14. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

16. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

