



# Kapitalanlage – über 6% Rendite – Langjährig vermietet in Herbrechtingen/Bolheim

Objekt: BO336 • 89542 Herbrechtingen / Bolheim  
450.000,00 €



Michael Streil Immobilien • Kapellenweg 8 • 89426 Mödingen / Bergheim  
Tel.: 09071/5679968 • Mobil: 0172/8687655 • Fax:  
info@streil-immo.de • www.streil-immo.de



## Daten im Überblick

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| ImmoNr                     | B0336                    |
| Objektart                  | Laden/Einzelhandel       |
| Objekttyp                  | Einzelhandelsladen       |
| Nutzungsart                | Gewerbe                  |
| Vermarktungsart            | Kauf                     |
| Straße                     |                          |
| Hausnummer                 |                          |
| PLZ                        | 89542                    |
| Ort                        | Herbrechtingen / Bolheim |
| Gesamtfläche               | ca. 456 m <sup>2</sup>   |
| Verkaufsfläche             | ca. 305 m <sup>2</sup>   |
| Nebenfläche                | ca. 151 m <sup>2</sup>   |
| Fahrstuhl                  | Lastenfahrrstuhl         |
| Baujahr                    | 1985                     |
| wesentlicher Energieträger | Gas                      |
| Kaufpreis                  | 450.000,00 €             |
| Außen-Provision            | 3,57%                    |



## Beschreibung

Gewerbeimmobilie als Kapitalanlage – Langjährig vermietet in Herbrechtingen-Bolheim

Zum Verkauf steht eine gepflegte Gewerbefläche mit stabilem Mietertrag. Die Verkaufsfläche ist seit ca. 20 Jahren an einen CAP Markt vermietet und bietet damit eine sichere Kapitalanlage. Sowohl der CAP Markt als auch der Privatmieter sind weiterhin an einer langjährigen Anmietung interessiert.

Flächen

- Gesamtfläche: ca. 455,81 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche: ca. 305,25 m<sup>2</sup>
- Nebenflächen: ca. 150,56 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage: 9 Stellplätze

Mieterprofil (Kurzinfor)

Der CAP Markt ist Teil eines Franchise-Konzepts der gdw Süd. Ziel ist die Schaffung langfristiger Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung durch zentrumsnahe Lebensmittelmärkte („CAP... der Lebensmittelpunkt“). Das Konzept steht für soziale Nachhaltigkeit, regionale Verankerung und stabile Mietverhältnisse.

Nutzen Sie diese Gelegenheit für eine stabile Kapitalanlage.

Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an oder kontaktieren Sie uns für weitere Details.

## Lage

Herbrechtingen-Bolheim liegt im Landkreis Heidenheim und profitiert von einer stabilen regionalen Nachfrage. Die Immobilie befindet sich in einer etablierten Lage mit Nahversorgungscharakter, was den langfristigen Betrieb des Mieters zusätzlich absichert.

## Ausstattung Beschreibung

- Massivbau, Baujahr 1985
- Dach vor ca. 8 Jahren erneuert
- Gas-Zentralheizung 2025 neu
- Elektrik durch Mieter erneuert
- Lastenaufzug (jährlich TÜV)
- 2 Kühlräume



Mieteinnahmen

- CAP Markt: 2.000 € mtl.

- Tiefgarage: 300 € mtl.

= Gesamt: 2.300 € mtl. / 27.600 € p.a.

## Sonstige Angaben

Highlights für Anleger

- Langjähriger Ankermieter
- Zusätzliche Einnahmen durch privat vermietete Tiefgarage
- Wesentliche Investitionen bereits erfolgt
- Solide und nachhaltige Kapitalanlage

Fazit:

Langjährig vermietete Gewerbeimmobilie mit stabilem Cashflow und sozial nachhaltigem Mieter – ideal für Kapitalanleger.

Kaufpreis: 450.000 €

Käuferprovision: 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Bezug: vermietet

Kontakt

Frau Dania Streil

Tel: 09071/5679968

Handy: 01525/4561762

E-Mail: [info@streil-immo.de](mailto:info@streil-immo.de)



## Impressionen



Verkaufsfläche



Ansicht



Zufahrt Tiefgarage



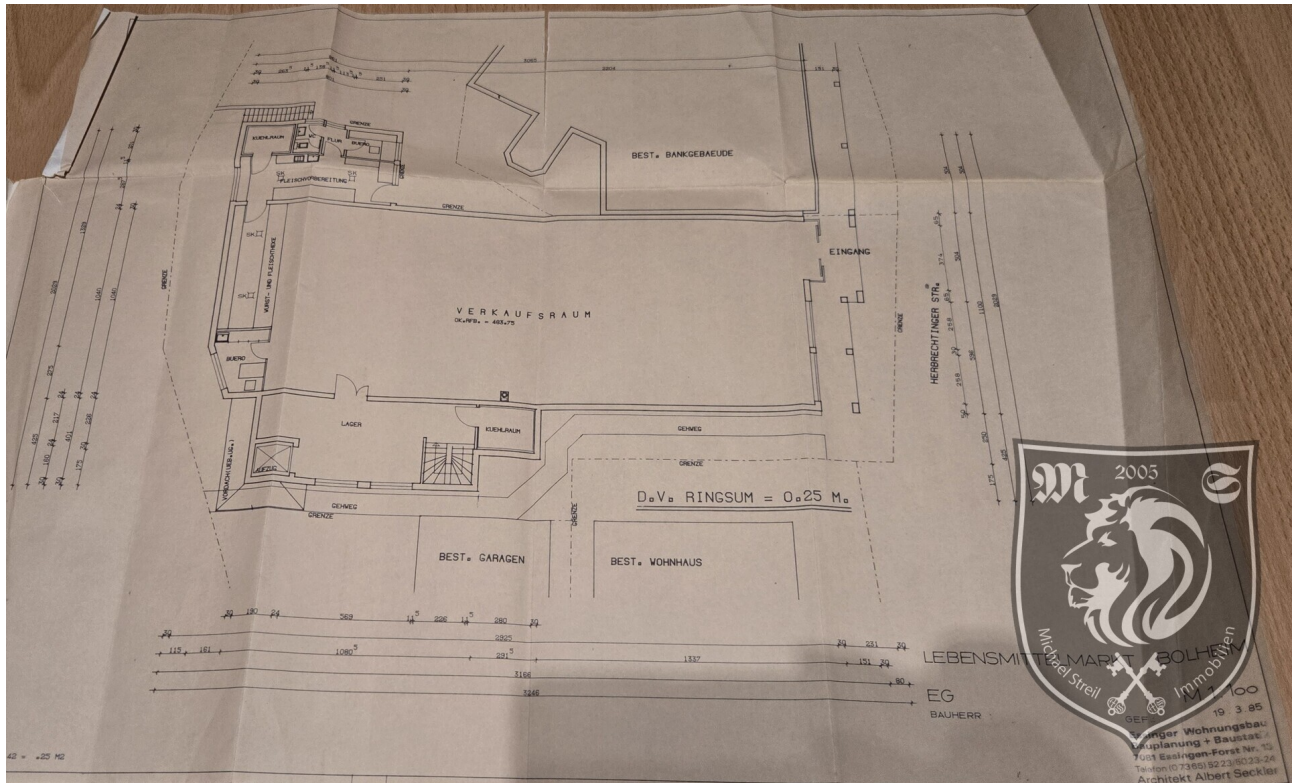
Ansicht



Ansicht



## Grundriss



Grundriss



## Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Streil

Kapellenweg 8  
89426 Mödingen / Bergheim

Mobil: +49 1728687655

E-Mail: [info@streil-immo.de](mailto:info@streil-immo.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Michael Streil Immobilien • Kapellenweg 8 • 89426 Mödingen / Bergheim  
Tel.: 09071/5679968 • Mobil: 0172/8687655 • Fax:  
[info@streil-immo.de](mailto:info@streil-immo.de) • [www.streil-immo.de](http://www.streil-immo.de)