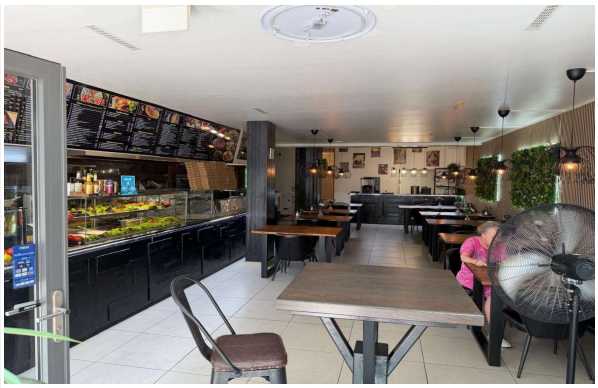




*Objektnummer 5622663*

# *Pforzheim - Ein Investment, das überzeugt – Top-Lage, etablierter Mieter, langfristige Sicherheit*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***750.000,00 €*** |
| ***Jahresnettomiete*** | ***39.000,00 €*** |
| ***Faktor*** | ***19,2*** |
| ***Provision*** | ***3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.*** |
| ***Courtagehinweis*** | ***Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wisser Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informat Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Z Im Erfolgsfall zahlt der Käufer an die BOREAS Immobilien Gm Höhe von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. D notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des n fällig. Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Vorinformation ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vere*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***172,0 m²*** |
| ***Gesamtfläche*** | ***260,0 m²*** |
| ***Sonstige Flächen*** | ***120,0*** |
| ***Anzahl Gewerbeeinheiten*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1948*** |
| ***Befeuerung*** | ***Fernwärme*** |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Abstellraum*** | |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***16.04.2029*** |
| ***Energieträger*** | ***Fernwärme*** |
| ***Stromwert*** | ***19*** |
| ***Wärmewert*** | ***270*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***17.04.2019*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Gewerbe*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Zentrale 1A-Innenstadtlage mit hoher Passantenfrequenz***

***Die Liegenschaft befindet sich in der Leopoldstraße 8 im Herzen der Pforzheimer Innenstadt und zählt zu den etablierten Geschäfts- und Einkaufsstraßen der Goldstadt Pforzheim. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Kundenfrequenz, eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie eine hervorragende Erreichbarkeit aus und bietet damit ideale Voraussetzungen für einen gastronomischen Betrieb.***

***Die Leopoldstraße verbindet die Westliche Karl-Friedrich-Straße mit dem zentralen Innenstadtbereich und weist eine Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben sowie Büro- und Wohnnutzungen auf. Teilbereiche der Straße sind als verkehrsberuhigte Fußgängerzone gestaltet, wodurch die Aufenthaltsqualität zusätzlich gesteigert wird.***

***Hervorragende Infrastruktur***

***Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur:***

***wenige Gehminuten zum Marktplatz***
***unmittelbare Nähe zum Leopoldplatz***
***zahlreiche Parkhäuser und öffentliche Stellplätze im direkten Umfeld***
***Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung***
***Hauptbahnhof Pforzheim in wenigen Gehminuten erreichbar***
***schnelle Anbindung an die Bundesstraßen B10 und B294 sowie die Autobahn A8 (Karlsruhe – Stuttgart).***
***Attraktives Einzelhandels- und Gastronomieumfeld***

***Die Innenstadt von Pforzheim verfügt über einen breit aufgestellten Branchenmix. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einzelhändler, Cafés und Restaurants sowie Filialisten, wodurch über den gesamten Tagesverlauf eine hohe Besucherfrequenz entsteht.***

***Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zudem mehrere Schnellgastronomie- und Imbissbetriebe, was die hohe Nachfrage nach gastronomischen Angeboten in dieser Lage unterstreicht. Hierzu gehören beispielsweise Berliner Döner in der Leopoldstraße sowie LEOL GRILL.***

***Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, hoher Sichtbarkeit, sehr guter Erreichbarkeit sowie einem etablierten gastronomischen Umfeld macht die Immobilie für Kapitalanleger interessant.***

***Die zentrale Lage bietet langfristig eine stabile Vermietbarkeit und stellt aufgrund der konstant hohen Passantenfrequenz einen nachhaltigen Gewerbestandort dar.***

***Sie haben Fragen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.***

## *Objektbeschreibung*

***Kapitalanleger aufgepasst – Renditestarkes Gewerbeobjekt in bester Innenstadtlage von Pforzheim***

***Nutzen Sie die Gelegenheit, in ein langfristig vermietetes Gewerbeobjekt in absolut zentraler Innenstadtlage der Goldstadt Pforzheim zu investieren. Die Liegenschaft befindet sich in der Leopoldstraße 8, einer stark frequentierten Geschäftsstraße mit hoher Sichtbarkeit und ausgezeichnetem Kundenaufkommen.***

***Das Objekt ist langfristig an den etablierten Gastronomiebetrieb LEOL GRILL vermietet und bietet damit eine attraktive Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage mit langfristiger Planungssicherheit.***

***Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 172 m² großen Grundstück und verfügt über drei Ebenen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 260 m².***

***Die Flächen verteilen sich wie folgt:***

***Erdgeschoss: ca. 140 m² großzügige Gastronomie- und Verkaufsfläche***
***Obergeschoss: ca. 40 m² Aufenthalts- und Sozialräume für Mitarbeiter***
***Kellergeschoss: ca. 80 m² Lager- und Abstellflächen mit ausreichend Platz für Warenlager, Kühlmöglichkeiten und Betriebsmittel***

***Die durchdachte Aufteilung erfüllt die Anforderungen eines modernen Gastronomiebetriebs und bietet optimale Betriebsabläufe.***

***Ein besonderer Vorteil für Kapitalanleger ist der langfristige Mietvertrag, der noch bis zum 30.09.2034 läuft und somit eine hohe Planungssicherheit gewährleistet.***

***Die derzeitige Kaltmiete beträgt bis einschließlich Oktober 2026 3.250,00 € pro Monat. Ab November 2026 erhöht sich die monatliche Kaltmiete vertragsgemäß auf 4.000,00 €. Darüber hinaus ist ab dem vierten Vertragsjahr (2027) eine vertraglich vereinbarte Neuverhandlung beziehungsweise Anpassung der Miethöhe für die verbleibende Vertragslaufzeit vorgesehen, wodurch weiteres Mietsteigerungspotenzial besteht.***

***Die Kombination aus einer stark frequentierten Innenstadtlage, einem etablierten Mieter, langfristigen Mieteinnahmen sowie weiterem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, Family Offices und Bestandshalter.***

***Ihre Vorteile auf einen Blick:***

***Langfristig vermietet bis 30.09.2034***
***Etablierter Gastronomiebetrieb als Mieter***
***Hervorragende Innenstadtlage mit hoher Passantenfrequenz***
***Ca. 172 m² Grundstücksfläche***
***Ca. 260 m² Gesamtnutzfläche***
***Großzügige Lager- und Nebenflächen***
***Vertraglich vereinbarte Mietsteigerung sowie weiteres Mietanpassungspotenzial***
***Attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigen Erträgen***

***Überzeugen Sie sich selbst von diesem renditestarken Investment in einer der besten Geschäftslagen Pforzheims.***

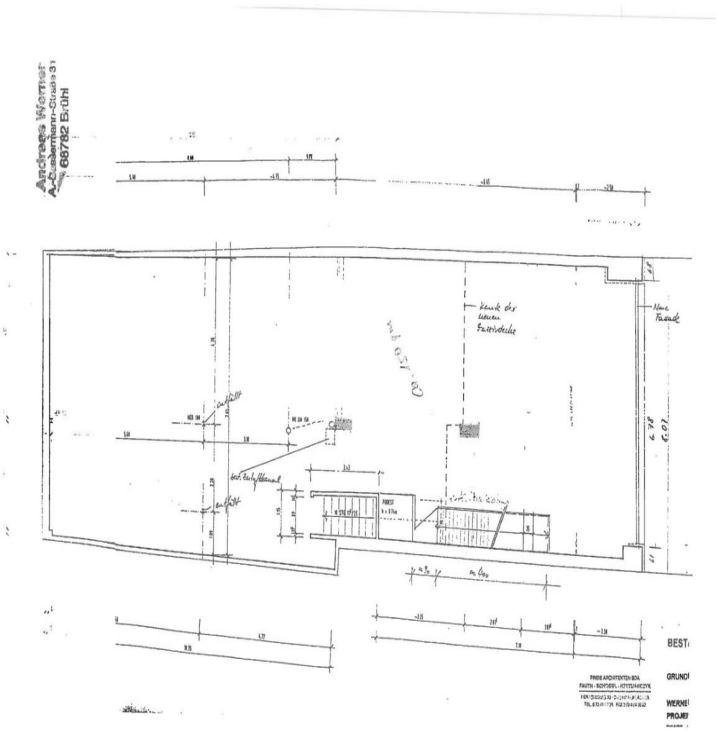
***Für weitere Informationen, die Übersendung des vollständigen Exposés oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.***

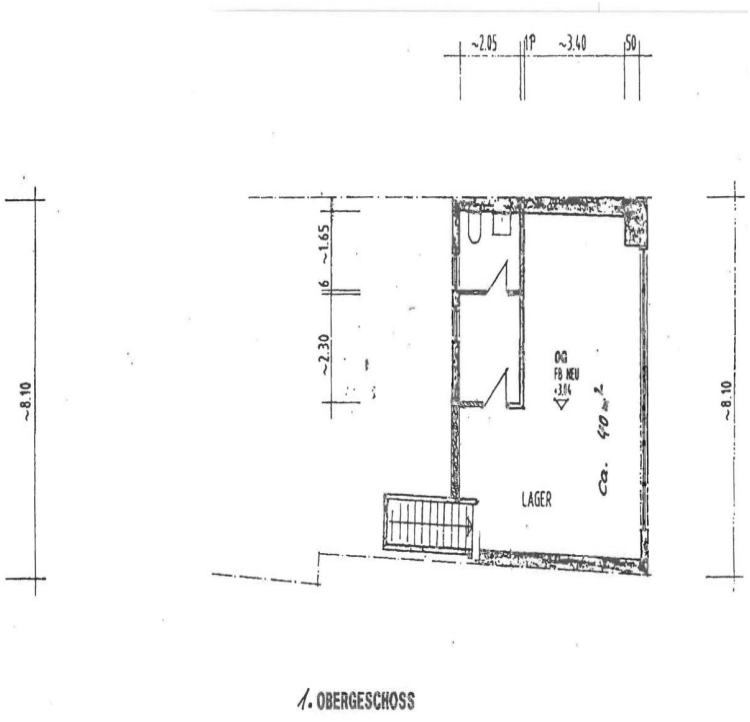
***Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.***












1. OBERGESCHOSS

