

Immo-ID: 109135

Anbieter-Objekt-ID: 104218-10G



Preis/Miete:

Nettokaltmiete 3.570,00 €

Nebenkosten 1.487,50 €

Courtage/Kaution:

k.A.

Anbieter:

Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG

Herr Nico Straube

Karl-Friedrich-Straße 22

76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 98749-14

Telefax: 0721 9874919

anfragen@vbpur-immobilien.de

www.vbpur-immobilien.de

## Neue Wege gehen! provisionsfreies Büro in gefragter Lage!

Ort:

76437 Rastatt

Beschreibung:

Die Büroimmobilie im 1. Obergeschoss mit einer großzügigen Fläche von rund 595 m<sup>2</sup> eröffnet Unternehmen die Möglichkeit, in Rastatts beehrter und angesehener Lage eine optimale Arbeitsumgebung zu schaffen. Mit einer rationalen und funktionalen Ausstattung sowie praktischen Annehmlichkeiten bietet dieses Objekt alle Voraussetzungen für effizientes und erfolgreiches Arbeiten.

Lage: Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Lage in Rastatt, die für ihre dynamische Geschäftswelt bekannt ist. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Besucher. Darüber hinaus profitieren Unternehmen von der Nähe zu anderen renommierten Firmen sowie einer Vielzahl von Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Ausstattung: Die Büroimmobilie zeichnet sich durch ihre moderne und effiziente Ausstattung aus. Eine vollständige Klimatisierung sorgt für angenehme Arbeitsbedingungen in jeder Jahreszeit. Der vorhandene Aufzug gewährleistet einen barrierefreien Zugang zum 1. Obergeschoss, was insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil ist.

Das Büro ist bereits mit Möbeln ausgestattet, die teilweise



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109135

Anbieter-Objekt-ID: 104218-10G



**Beschreibung (Forts.):**

übernommen werden können. Dadurch wird der Einzug erleichtert und es entsteht ein professionelles Arbeitsumfeld. Unternehmen können sich somit auf ihre Kernaufgaben konzentrieren, ohne sich um die Einrichtung sorgen zu müssen.

Zudem verfügt die Fläche über eine durchdachte EDV-Verkabelung, die über Bodentanks in jedem Raum erfolgt. Diese technische Infrastruktur ermöglicht eine flexible und unauffällige Verkabelung der IT-Systeme, sodass Unternehmen ihre Kommunikation und Datenübertragung effizient und zuverlässig abwickeln können.

**Provisionsfreiheit:** Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie besteht darin, dass sie provisionsfrei angeboten wird. Unternehmen können dadurch finanzielle Ressourcen sparen und diese in ihre Geschäftstätigkeiten investieren.

**Lage:**

Rastatt liegt etwa 22 Kilometer südwestlich von Karlsruhe und ca. 12 Kilometer nördlich von Baden-Baden. Sie ist Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Rastatt und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

Die nähere Umgebung lässt keine Wünsche offen - ob Mittagspause an der bezaubernden Murg, shoppen in der angrenzenden Fußgängerzone oder beim gemeinsamen Essen in den vielen Restaurants - hier lässt es sich gut



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109135

Anbieter-Objekt-ID: 104218-10G



Lage (Forts.):  
arbeiten.

Durch die Bushaltestelle direkt vor der Türe kommen Sie überall hin. Die Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen ist ebenso bestens, um schnelle und dringliche Angelegenheiten zu klären.

Ausstattung:

- Sensationelle Lage im Zentrum von Rastatt
- provisionsfrei
- barrierefreier Zugang
- durchdachter Grundriss
- separates Damen- und Herren-WC
- Küche vorhanden
- Wintergarten
- Glasfaseranbindung
- EDV-Verkabelung über Bodentanks
- Möbel können übernommen werden
- bei Bedarf Tiefgaragenstellplätze in der hauseigenen Garage

Sonstiges:

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109135

Anbieter-Objekt-ID: 104218-10G



Energiedaten:  
Energieausweises: Verbrauch  
Stromkennwert: 159.00  
Wärmekennwert: 144.00  
Wert inkl. Warmwasser: Ja  
Baujahr: 144.00  
Wertklasse: E  
Baujahr: 1993  
Energiepass Wertklasse: E  
Energiepass Wärmewert: 144.00  
Energiepass Stromwert: 159.00  
Baujahr: 2000  
Heizungsart: Fernwärme  
Befeuerungsart: Fernwärme  
Energiepass Wertklasse: F  
Energiepass Wärmewert: 129.10  
Energiepass Stromwert: 84.10  
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein  
Energiepass Kennwert: 179.77  
Energieausweistyp: 3  
Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

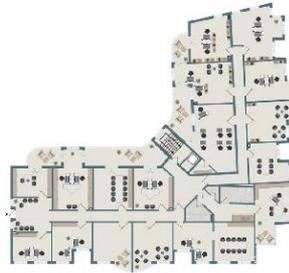
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109135

Anbieter-Objekt-ID: 104218-10G



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de