

Immo-ID: 110156

Anbieter-Objekt-ID: 2025025

## Attraktive Praxis- / Bürofläche in ausgezeichneter Lage von Karlsruhe - Durlach



Preis/Miete:

k.A.

Courteage/Kaution:

Courteage 3,57 Monatsmieten

Anbieter:

STRECKER-OLENYI Industrie- und Gewerbeimmobilien, Inh. Arno Strecker  
Herr Arno Strecker  
An der Tagweide 2  
76139 Karlsruhe  
Telefon: (0721) 96 24 6-66  
Telefax: 07 21 – 9 62 46 – 69  
as@so-immo.de  
www.strecker-olenyi.de

Ort:  
76227 Karlsruhe

### Beschreibung:

Zur Vermietung steht eine gepflegte Gewerbeeinheit, eines ansprechenden Geschäftshauses in zentraler Lage von Karlsruhe - Durlach. Die Immobilie erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss und wurde zuletzt als Praxis genutzt. Sie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Branchen, z. B. im medizinischen, therapeutischen oder dienstleistungsorientierten Bereich.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 218,60 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf das Erdgeschoss (ca. 108,80 m<sup>2</sup>) und das 1. Obergeschoss (ca. 109,80 m<sup>2</sup>).

Beide Etagen sind funktional geschnitten und über das Treppenhaus sowie eine innenliegende representative Treppe verbunden. Helle Räumlichkeiten mit großzügigen Fensterfronten sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Mehrere Behandlungs- bzw. Büroräume, ein Empfangsbereich, Wartezimmer sowie Sanitäranlagen und Nebenräume sind bereits vorhanden. Auf dem Grundstück sind drei separat anmietbare Garagen, die sich ideal als Stellplätze nutzen lassen.

Ein Bezug der Immobilie ist in Absprache kurzfristig möglich.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



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: 110156

Anbieter-Objekt-ID: 2025025



#### Lage:

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage im Karlsruher Stadtteil Durlach. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung mit guter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Straßenbahn- und Buslinien, sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie den Hauptbahnhof. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung die Raumfabrik, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und gastronomische Angebote. Auch der Bahnhof Durlach ist in wenigen Minuten erreichbar.

#### Ausstattung:

- Gesamtfläche ca. 218,6 m<sup>2</sup>
- Aufteilung auf zwei Etagen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)
- 3 Garagenstellplätze bei Bedarf
- Balkon
- Anschlüsse für eine Klimaanlage
- 2 Kellerräume

#### Energiedaten:

Energieausweises: Verbrauch

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart:



## creditweb

So muss Baufinanzierung sein.



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: 110156

Anbieter-Objekt-ID: 2025025



#### Energiedaten:

Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



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

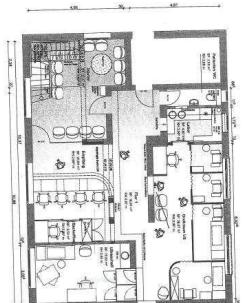
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110156

Anbieter-Objekt-ID: 2025025



**creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



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

**BankingCheck.de**  
Bester Baufinanzierer 2015  
Ausgabe 03/2015 | Im Vergleich 370 Anbieter

**BankingCheck.de**  
Baufinanzierung: sehr gut 2015  
Ausgabe 03/2015 | Im Vergleich 97 Baufinanzierungen