

Immo-ID: 110231  
Anbieter-Objekt-ID: 2025014 - Praxis  
320 m<sup>2</sup>



Preis/Miete:  
k.A.

Courtage/Kaution:  
k.A.

Anbieter:  
Strecker-Olenyi Industrie- und  
Gewerbeimmobilien, Inh. Arno Strecker  
Frau Sabrina Hoymann  
An der Tagweide 2  
76139 Karlsruhe  
Telefon: (0721) 96 24 6-81  
Telefax: 07 21 – 9 62 46 – 69  
sh@so-immo.de  
www.strecker-olenyi.de

## Neubau Praxisflächen (teilbar) in der neuen Mitte in Söllingen

Ort:  
76327 Pfinztal

Beschreibung:  
In bester Wohnlage von Pfinztal-Söllingen entstehen drei attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss eines modernen Neubauprojekts, das aktuell fertiggestellt wird. Die Einheiten bieten eine erstklassige Kombination aus Flexibilität, Sichtbarkeit und hochwertiger Ausstattung, die sowohl für den kleinen Einzelhandel als auch für Dienstleistungsunternehmen ideal sind.

Die drei Einheiten teilen sich wie folgt auf:  
Einheit 1: ca. 59 m<sup>2</sup>  
Einheit 2: ca. 155 m<sup>2</sup>  
Einheit 3: ca. 320 m<sup>2</sup>

Ein besonderes Highlight dieser Flächen ist ihre flexible Nutzungsmöglichkeit. Sie können entweder zusammengelegt werden, um ein großes Geschäftskonzept zu realisieren oder als drei voneinander unabhängige Einheiten genutzt werden. Alle Flächen sind lichtdurchflutet und bieten dank großer Fenster eine einladende Atmosphäre sowie eine optimale Belichtung für ein angenehmes Arbeits- und/ oder Einkaufserlebnis.

Ergänzt werden die Gewerbeflächen durch separate Kellerräume sowie PKW-Tiefgaragenstellplätze. Jeder Einheit stehen zudem moderne Sanitärbereiche zur Verfügung. Die Flächen verfügen über großzügige Eingänge, die nicht nur den



**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: 110231

Anbieter-Objekt-ID: 2025014 - Praxis

320 m<sup>2</sup>



#### Beschreibung (Forts.):

Zugang erleichtern, sondern auch als attraktive Empfangsbereiche genutzt werden können. Dank ebenerdiger Eingänge sind alle Einheiten barrierefrei zugänglich.

Ein weiteres Plus ist der großzügige Platz direkt vor den Gewerbeeinheiten, der nicht nur eine angenehme Aufenthaltsqualität schafft, sondern auch für etwas mehr Sichtbarkeit sorgt. Durch die umliegenden Wohngebäude ist ein attraktives Viertel zu erwarten. Die Flächen überzeugen zudem durch ihre individuelle Raumaufteilung die eine kundenspezifische Nutzung ermöglicht.

#### Lage:

Die Gewerbeeinheiten befinden sich inmitten eines neu entstehenden Wohngebiets in Söllingen. Diese attraktive Lage sorgt für ein lebendiges Umfeld. Direkt vor den Flächen erstreckt sich ein großzügiger Platz, der auch zum Verweilen einlädt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Eine S-Bahnhaltestelle befindet sich nur eine Minute entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit.

Pfingztal verfügt über eine gute Infrastruktur mit Restaurants, Bäckereien, Ärzten, Supermärkten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.



**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: 110231  
Anbieter-Objekt-ID: 2025014 - Praxis  
320 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Große Fenster für optimale Belichtung und angenehme Atmosphäre
- Moderne Sanitärbereiche
- PKW-Tiefgaragenstellplätze
- Großzügige, barrierefreie Eingänge, die als Empfangsbereiche genutzt werden können
- individuelle Nutzungsmöglichkeiten
- Raumaufteilung nach Mieterwunsch
- Großzügiger Platz vor den Gewerbeeinheiten sorgt für eine angenehme Sichtbarkeit

**Sonstiges:**

Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor.

**Energiedaten:**

Befeuerungsart: Elektrisch

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp:



**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: 110231  
Anbieter-Objekt-ID: 2025014 - Praxis  
320 m<sup>2</sup>

Energiedaten:

3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

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