

Immo-ID: 110332  
Anbieter-Objekt-ID: 2026002

## Gepflegtes Gewerbe- und Wohnanwesen zentral gelegen zwischen Bruchsal, Bretten und Eppingen



Preis/Kauf:  
k.A.

Courtage/Kautions:  
Courtage 3,57% inkl. MwSt.

Anbieter:  
Strecker-Olenyi Industrie- und  
Gewerbeimmobilien, Inh. Arno Strecker  
Herr Joachim Raber  
An der Tagweide 2  
76139 Karlsruhe  
Telefon: (0721) 96 24 6-63  
Telefax: 07 21 – 9 62 46 – 69  
jr@so-immo.de  
www.strecker-olenyi.de

Ort:  
75038 Oberderdingen

Beschreibung:  
Gepflegtes und großzügig aufgeteiltes Gewerbe- und Wohnanwesen Bj. 1996. Das Ensemble teilt sich auf wie folgt:  
Wohnhaus, ca: 213m<sup>2</sup>  
- KG mit Heizraum, Tankraum, Abstellraum, 2 Zimmer derzeit als Jugendzimmer genutzt, sowie Sauna mit Toilette und Dusche  
- EG mit Diele, Gäste-WC mit Dusche, Gästezimmer, großem Wohn-Eßbereich, Küche mit angeschlossenem Wirtschaftsraum (mit direktem Zugang zur Garage), großer Terrasse. Ferner ist ein windgeschütztes Atrium vorhanden.  
- DG mit Schlafzimmer, Ankleide, Büro-/Kinderzimmer, Flur, Bad mit Wanne und Dusche und einem Balkon.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Fußbodenheizung, Heizkörpern und einem Schwedenofen.  
Werkstatt, ca. 241m<sup>2</sup> zzgl. ca. 80m<sup>2</sup> Außenlager. Die Werkstatt ist unterteilt in einen ca. 192m<sup>2</sup> großen Arbeitsbereich, WC, Waschraum, Technik, Umkleide und 2 Büros. Andienung über ein großes Sektionaltor. Traufhöhe ca. 4m, First ca. 4,71m. Beheizt über Ölbeheizte Deckenlüfter. Das Gesamtareal verfügt über eine Größe von 1.446m<sup>2</sup> zzgl. einem Parkplatz für drei Kfz vis-a-vis mit ca. 53m<sup>2</sup>. Die Freistellung erfolgt nach Vereinbarung. Wünschenswert wäre der Verkauf an einen Maschinenbauer, ist aber keine Voraussetzung. Über den Maschinenpark kann dann separat verhandelt werden.



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

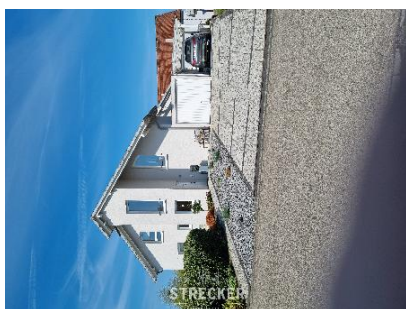
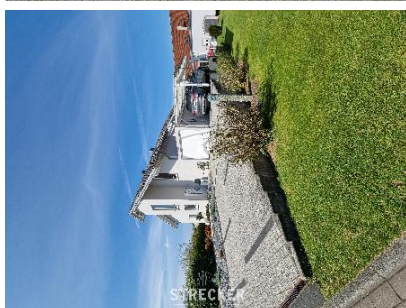
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110332

Anbieter-Objekt-ID: 2026002



#### Lage:

Die Gewerbeliegenschaft befindet sich in Oberderdingen-Flehingen im Nordosten des Lankreises Karlsruhe.

Die nahegelegene B 293 ist in ca. 4 Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an die Bundesstraße 35.

Die Bushaltestelle "Flehingen Kraichtalstraße" ist in lediglich ca. 3 Gehminuten erreichbar. Über den Flehinger Bahnhof erhalten Sie durch die S4 eine direkte Verbindung nach Karlsruhe.

Auch der Brettener Bahnhof ist in ca. 15 Fahrminuten erreichbar. Von hier aus können z. B. direkte Anschlüsse nach Stuttgart, Heilbronn, Bruchsal und Mühlacker genutzt werden.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Bruchsal.

#### Energiedaten:

Energieausweises: Verbrauch

Energieverbrauchskennwert: 127,1

Befeuerungsart: Öl

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse:



**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: 110332

Anbieter-Objekt-ID: 2026002



Energiedaten:

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.



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

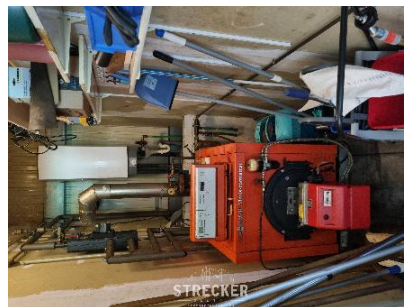
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110332

Anbieter-Objekt-ID: 2026002



 **creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



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

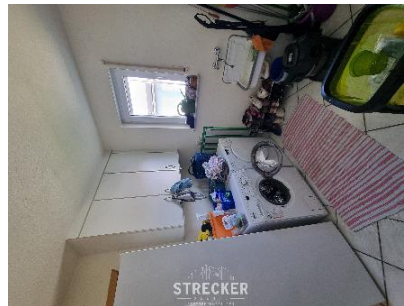


Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

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

Immo-ID: 110332

Anbieter-Objekt-ID: 2026002



 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



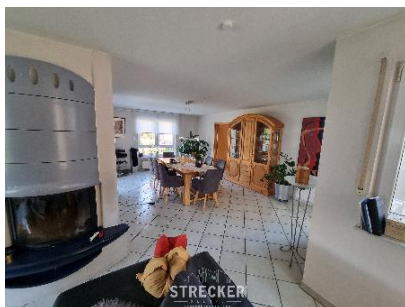
 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

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: 110332  
 Anbieter-Objekt-ID: 2026002



**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: 110332

Anbieter-Objekt-ID: 2026002



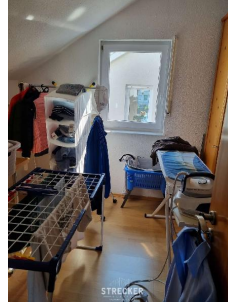
**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich



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: 110332  
 Anbieter-Objekt-ID: 2026002



 **creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



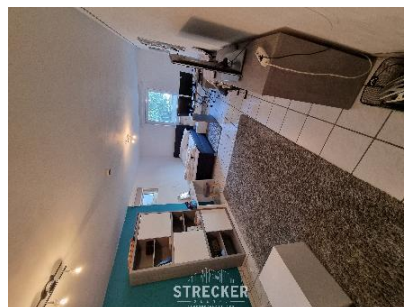
 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich



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: 110332  
 Anbieter-Objekt-ID: 2026002



 **creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



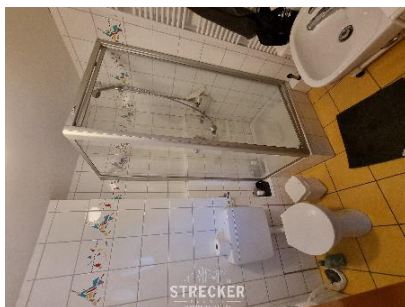
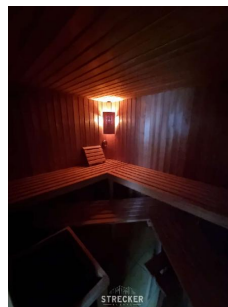
 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich



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: 110332  
 Anbieter-Objekt-ID: 2026002



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



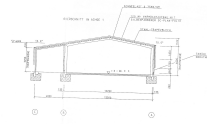
**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich

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: 110332  
 Anbieter-Objekt-ID: 2026002



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



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

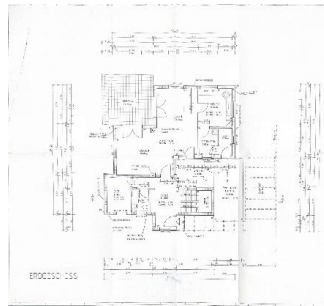
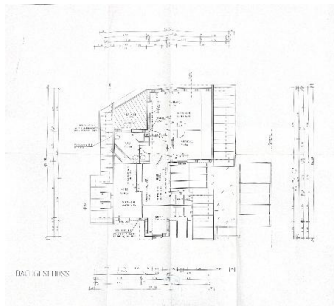
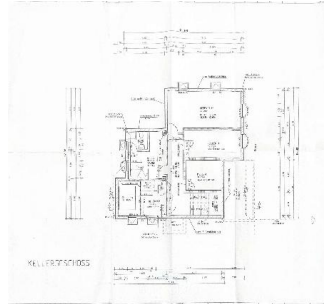
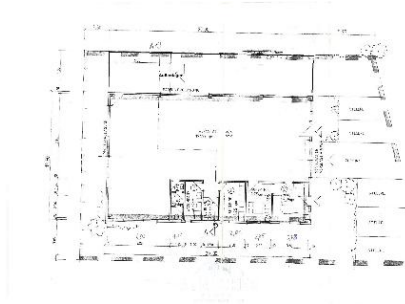
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110332

Anbieter-Objekt-ID: 2026002



**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