

Immo-ID: 110357

Anbieter-Objekt-ID: 2026047



Preis/Miete:
k.A.

Courtage/Kautiion:
Courtage 3,57 Monatsmieten inkl.
gesetzl. MwSt

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

Modernes Büroloft mit Gewerbeflächen und Balkon ins Grüne

Ort:
76327 Pfinztal

Beschreibung:
Diese Gewerbeimmobilie richtet sich an Unternehmen, die mehr suchen als eine reine Bürofläche: Im Obergeschoss stehen flexibel nutzbare Büroflächen zur Verfügung, während im Erdgeschoss ergänzende Lager- und Werkstattflächen nach Verfügbarkeit bzw. Abstimmung zusätzlich angemietet werden können. Damit eignet sich das Objekt insbesondere für Unternehmen, die Büroarbeit und betriebliche Abläufe an einem Standort verbinden möchten.

Die Bürofläche im Obergeschoss ist flexibel geschnitten und bietet auf rund 300 m² Raum für klassische Büros, offene Teamflächen, Besprechungsbereiche und Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten. Eine ausgestattete Küche sowie Aufenthaltsbereiche und ein ausgestattetes Bad mit Dusche ergänzen die Fläche um praktische Bereiche für Pausen, kurze Abstimmungen und den Arbeitsalltag.

Die Raumhöhen von ca. 3,00 m bis 3,65 m schaffen ein angenehmes, offenes Raumgefühl mit leichtem Loftcharakter. Zudem sorgt die angrenzende Terrasse mit Blick ins Grüne für zusätzliche Aufenthaltsqualität – etwa für Pausen oder kurze Abstimmungen im Freien.

Im Erdgeschoss befinden sich die optional anmietbaren Lager- und Werkstattflächen. Die direkte Andienung über das 3,00 m x 3,00 m große Rolltor erleichtert Be- und



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: 110357

Anbieter-Objekt-ID: 2026047



Beschreibung (Forts.):

Entladevorgänge, wodurch sich die Flächen insbesondere für gewerbliche Nutzungen mit logistischen, handwerklichen oder produktionsnahen Anforderungen eignen.

Zusätzlich können insgesamt 8 PKW-Stellplätze sowie 1 LKW-Stellplatz angemietet werden, wodurch eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr gegeben ist. Die vorhandene Internetanbindung sowie die Stellplätze direkt am Objekt runden das Angebot ab und erleichtern die Nutzung im täglichen Betrieb.

Die Vermarktung der Immobilie erfolgt gemeinsam mit der Firma:

Thomas Burkard
UnternehmensIMMOBILIEN und ProjektENTWICKLUNGEN
Bodelschwingstraße 4
76327 Pfinztal

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen.
Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.



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

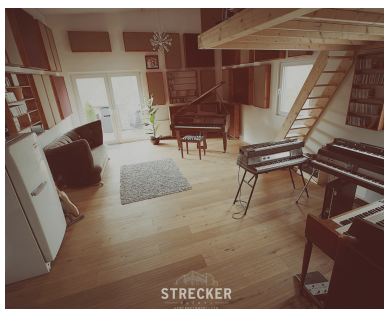
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110357

Anbieter-Objekt-ID: 2026047



Lage:

Die Immobilie befindet sich in Pfinztal-Söllingen, einem gut angebundenen Ortsteil der Gemeinde Pfinztal im östlichen Einzugsgebiet von Karlsruhe. Der Standort verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit einer verkehrsgünstigen Lage und eignet sich damit gut für Unternehmen, die sowohl regional als auch überörtlich gut erreichbar sein möchten.

Söllingen ist über die B10 sowie die B293 gut an das umliegende Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Karlsruhe-Nord an der A5 ist in ca. 5 km erreichbar, die Anschlussstelle Karlsbad an der A8 liegt ca. 10 km entfernt. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Pforzheim, Stuttgart sowie in die umliegenden Wirtschaftsregionen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich nur ca. 450 m vom Objekt entfernt und bietet Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Pforzheim und darüber hinaus. Dies erleichtert die Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Besucher auch ohne PKW.

Pfinztal verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Ärzten, Supermärkten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zudem befinden sich das Rathaus und die Verwaltung der Gemeinde Pfinztal im Ortsteil Söllingen. Insgesamt bietet der Standort eine praktische Kombination



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: 110357

Anbieter-Objekt-ID: 2026047



Lage (Forts.):

aus guter Erreichbarkeit, lokaler Versorgung und einem gewerblich nutzbaren Umfeld.

Ausstattung:

- ca. 300 m² Bürofläche + optionale Lager- und Werkstattflächen
 - Flexible Raumaufteilung
 - Raumhöhen von ca. 3,00 m bis 3,65 m
 - Terrasse mit Blick ins Grüne / zur Pfinz
 - Ausgestattete Küche vorhanden
 - Bad mit Dusche
 - Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter
 - Direkte Andienung im Erdgeschoss über Rolltor
 - Lichtszenen, Wetterstation und Schalter mit automatische Verschattung
 - Akustikdecken im kompletten OG
 - Echtholz Dielenboden im OG
 - KNX EIB Bussystem mit Apple Home
 - Wärmepumpe mit Konvektoren im OG zum Heizen und Kühlen
- im automatisierten KNX Bussystem
- Kamerasystem vorinstalliert Außen und Innen möglich
 - Überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten
 - 8 PKW-Stellplätze, 1 LKW-Stellplatz



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: 110357
Anbieter-Objekt-ID: 2026047

Energiedaten:
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: 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