

Immo-ID: 110358

Anbieter-Objekt-ID: 2026059



Preis/Miete:

k.A.

Courtage/Kaution:

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

## Repräsentatives Gewerbeanwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Ort:

76327 Pfinztal

Beschreibung:

Dieses Gewerbeanwesen richtet sich an Unternehmen, die  
mehr suchen als eine reine Büro- oder Lagerfläche:

Insgesamt stehen rund 600 m<sup>2</sup> Büro- und Lager-  
/Werkstattfläche zur Verfügung. 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 m<sup>2</sup> 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 weitere 300 m<sup>2</sup> Lager- und  
Werkstattflächen. Die direkte Andienung über das 3,00 m x  
3,00 m große Rolltor erleichtert Be- und Entladevorgänge,  
wodurch sich die Flächen insbesondere für gewerbliche  
Nutzungen mit logistischen, handwerklichen oder



**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: 110358

Anbieter-Objekt-ID: 2026059



Beschreibung (Forts.):

produktionsnahen Anforderungen eignen.

Zum Objekt gehören insgesamt 8 PKW-Stellplätze sowie 1 LKW-Stellplatz, 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.

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



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

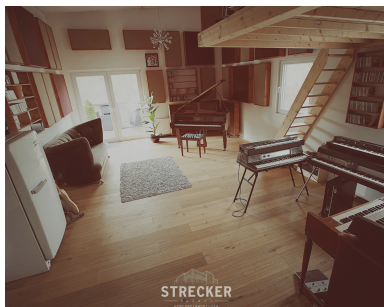
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110358

Anbieter-Objekt-ID: 2026059



#### 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: 110358

Anbieter-Objekt-ID: 2026059



Lage (Forts.):

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

Ausstattung:

- ca. 300 m<sup>2</sup> Bürofläche
- ca. 300 m<sup>2</sup> Lager-, Werkstatt- und Nebenflächen
- 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
- Kamerasystem vorinstalliert Außen und Innen möglich
- Überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten
- 8 PKW-Stellplätze, 1 LKW-Stellplatz
- Wärmepumpe mit Konvektoren im OG zum Heizen und Kühlen im automatisierten KNX Bussystem



**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: 110358  
Anbieter-Objekt-ID: 2026059

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