

Immo-ID: 110369
Anbieter-Objekt-ID: 2026021

Großzügige Büro-/Praxisfläche in ruhiger,
grüner Arbeitsumgebung in Hagsfeld -
PROVISIONSFREI



Preis / Miete:
k.A.

Courtage / Kaution:
k.A.

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:
76139 Karlsruhe

Beschreibung:

In Karlsruhe-Hagsfeld steht eine großzügige und vielseitig nutzbare Büro-/Praxisfläche mit ca. 1.946 m² Gesamtfläche zur Anmietung zur Verfügung. Die Einheit erstreckt sich über zwei Geschosse und bildet einen eigenständigen, vollständig abgetrennten Bereich innerhalb des Gebäudes. Eine Teilung ist bereits ab ca. 458 m² möglich, wodurch sich die Fläche flexibel an unterschiedliche Unternehmensgrößen und Nutzungskonzepte anpassen lässt.

Der gemeinsame Empfangs- und Eingangsbereich sorgt für einen professionellen ersten Eindruck und unterstreicht den repräsentativen Charakter des Gebäudes. Die Büroflächen sind hell, funktional geschnitten und bieten vielfältige Möglichkeiten für klassische Bürostrukturen, Besprechungs- und Schulungsräume, Projektflächen oder praxisähnliche Nutzungen. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht sowohl konzentriertes Arbeiten in Einzel- und Gruppenbüros als auch eine effiziente Organisation größerer Teams.

Ein besonderer Mehrwert liegt in der Kombination aus großzügigen Büroflächen und ergänzenden Nebenflächen. Im Untergeschoss stehen zusätzliche Keller-, Abstell- und Lagermöglichkeiten zur Verfügung, die sich ideal für Archiv, Technik, Material oder sonstige betriebliche Zwecke eignen. Die Andienung im Erdgeschoss über eine Rampe sowie die eigene Zufahrt mit Stellplatzmöglichkeiten erleichtern die



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: 110369

Anbieter-Objekt-ID: 2026021



Beschreibung (Forts.):

täglichen Betriebsabläufe spürbar. Ein Aufzug sorgt zudem für eine komfortable Erreichbarkeit der Etagen.

Das Gebäude befindet sich auf einem gepflegten, abgeschlossenen Areal mit Zugangskontrollen und Wachdienst. Besonders hervorzuheben ist die angenehm ruhige Lage innerhalb des Areals: Die gepflegten Grünflächen und das schön angelegte Umfeld schaffen eine Arbeitsatmosphäre, die sich deutlich von klassischen Gewerbestandorten abhebt. Gleichzeitig bietet das Objekt durch die abgeschirmte Lage ein hohes Maß an Diskretion und eine konzentrierte Umgebung für Mitarbeitende, Besucher und Kunden.

Lage:

Das Objekt befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage im Karlsruher Gewerbegebiet Hagsfeld. Der Standort zeichnet sich durch ein gewachsenes gewerbliches Umfeld, eine gute Erreichbarkeit und die Einbindung in ein gepflegtes Areal mit Grünflächen aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Haltestellen befinden sich in nur wenigen Gehminuten Entfernung. Auch der nächstgelegene Bahnhof ist schnell erreichbar, wodurch der Standort sowohl für Mitarbeitende als auch für Besucher gut angebunden ist.

Über die umliegenden Verkehrsachsen besteht eine gute Verbindung in die Karlsruher Innenstadt sowie zu 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: 110369

Anbieter-Objekt-ID: 2026021



Lage (Forts.):

regionalen und überregionalen Verkehrswegen. Auch der nächstgelegene Flughafen ist mit dem Auto gut erreichbar. Dadurch bietet die Lage eine überzeugende Kombination aus stadtnaher Erreichbarkeit, funktionaler Infrastruktur und einem ruhigen Arbeitsumfeld.

Durch die Lage in Hagsfeld eignet sich das Objekt besonders für Unternehmen, die einen gut erreichbaren Standort innerhalb Karlsruhes suchen und gleichzeitig Wert auf ein professionelles, abgeschirmtes und gepflegtes Arbeitsumfeld legen.

Ausstattung:

- Großzügige Büro-/Praxisfläche mit ca. 1.946 m²
- Flexible Teilbarkeit ab ca. 458 m²
- Ruhiges, grünes Arbeitsumfeld auf gepflegtem Areal
- Eigenständige und abgetrennte Einheit über zwei Geschosse
- Zusätzliche Keller-, Lager- und Abstellflächen
- Eigene Zufahrt und Stellplatzmöglichkeiten
- Andienung über Rampe mit eigenem Zugang
- Abgeschlossenes Areal mit Zugangskontrollen und Wachdienst
- Sehr gute Erreichbarkeit in Karlsruhe-Hagsfeld



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: 110369

Anbieter-Objekt-ID: 2026021



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

Immo-ID: 110369

Anbieter-Objekt-ID: 2026021



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: 110369

Anbieter-Objekt-ID: 2026021



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