

Immo-ID: 110376
Anbieter-Objekt-ID: 2026064

**Einmalige Gelegenheit! Büro-
/ Ausstellungsfläche mit Lager - quasi
Erstbezug**



Ort:
76275 Ettlingen

Beschreibung:
Moderne, neuwertig errichtete Gewerbeeinheit in Ettlingen West – ideal für Unternehmen, die Halle und Büro unter einem Dach vereinen möchten. Die eigenständige Einheit überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt ca. 175 m² Gesamtfläche und hochwertiger Ausstattung auf zeitgemäßem Niveau.

Preis / Miete:
k.A.

Courtage / Kautions:
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

Im Erdgeschoss befindet sich eine grosszügige Hallenfläche von ca. 100 m², ausgestattet mit einem Thekenrolltor mit Sichtfenster, WC und Dusche sowie einem überdachten Eingangsbereich. PKW-Stellfläche direkt vor der Halle und ein direkter Zugang runden das Erdgeschoss funktional ab.

Das Obergeschoss bietet ca. 75 m² moderne Bürofläche, die über eine Metalltreppe erschlossen wird. Lichtleisten und Einbauspots sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, während ein Balkon sowie eine Süd-Ost-Terrasse für Aufenthaltsqualität im Aussenbereich sorgen. Ein Bad mit WC und Dusche sowie eine neuwertige Einbauküche sind ebenfalls vorhanden.

Zur technischen Ausstattung zählen eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, elektrische Rollläden sowie hochwertige LED-Beleuchtung. Abschliessbare Fenster sorgen für zusätzliche



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: 110376

Anbieter-Objekt-ID: 2026064



Beschreibung (Forts.):
Sicherheit.

Highlights auf einen Blick:

- Halle & Büro effizient kombiniert
- Garten, Balkon & Süd-Ost-Terrasse
- Neuwertig, Baujahr 2024
- Moderne Technik und hochwertige LED-Beleuchtung
- PKW-Stellfläche direkt vor der Einheit

Vereinbaren Sie gleich einen Termin um sich einen Eindruck von dieser einmaligen Gelegenheit zu verschaffen!

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer etablierten Gewerbelage in Ettlingen und überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung.

Der nächste Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist bequem in nur 1 Gehminute erreichbar, was die tägliche Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Geschäftspartner deutlich erleichtert. Für den motorisierten Individualverkehr ist die nächste Autobahnanschlussstelle in lediglich 5 Fahrminuten erreichbar, sodass eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Der Hauptbahnhof Karlsruhe ist in nur 10 Fahrminuten erreichbar und ermöglicht so eine komfortable Anbindung an



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

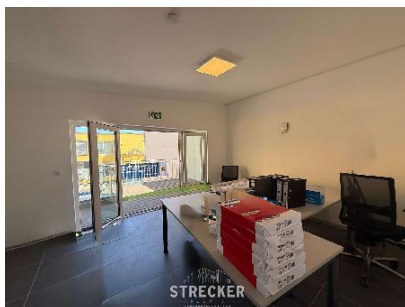
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110376

Anbieter-Objekt-ID: 2026064



Lage (Forts.):

den Fern- und Regionalverkehr. Der internationale Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist in rund 25 Fahrminuten erreichbar und macht den Standort auch für international ausgerichtete Unternehmen besonders attraktiv.

Ettlingen selbst ist eine wirtschaftsstarke Stadt im Landkreis Karlsruhe und profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Technologieregion Karlsruhe. Die gewerblich geprägte Umgebung bietet eine ideale Infrastruktur für Unternehmen aus Industrie, Logistik und Dienstleistung.

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: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



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

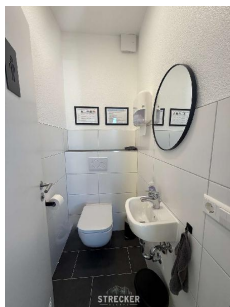
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110376

Anbieter-Objekt-ID: 2026064



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

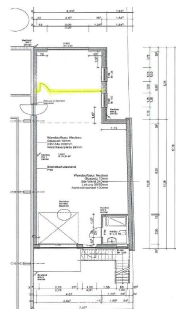
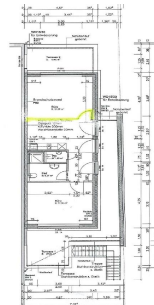
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110376

Anbieter-Objekt-ID: 2026064



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