

Immo-ID: 110394

Anbieter-Objekt-ID: 2026082 - Büro

## Neubau Gewerbeeinheit - Raum für Ihre Visionen im Wohnpark "Mittendrin" in Stutensee



Preis / Miete:

k.A.

Courtage / Kaution:

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

Ort:

76297 Stutensee

Beschreibung:

Diese hochwertige Gewerbefläche mit rund 136,62 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eines modernen Neubaus vereint Flexibilität, Sichtbarkeit und erstklassige Ausstattung zu einem überzeugenden Gesamtpaket – ideal für Ihr Unternehmen.

Großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles, einladendes Ambiente und setzen Ihr Geschäft gekonnt in Szene. Die vielseitig gestaltbare Fläche eignet sich hervorragend als Café, Einzelhandelsgeschäft, Büro oder Praxis und lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Eine angrenzende Sonnenterrasse bietet zusätzlichen Mehrwert – ob für Ihre Kunden oder Mitarbeiter.

Der barrierefreie Zugang gewährleistet eine uneingeschränkte Erreichbarkeit für alle Besucher, während der separate Eingang mit attraktivem Empfangsbereich einen professionellen ersten Eindruck hinterlässt. Moderne Sanitärbereiche innerhalb der Einheit sowie ein großzügiger Lagerraum von zusätzlichen ca. 26,60 m<sup>2</sup> im Untergeschoss runden das Angebot funktional ab.

- Großzügige Fensterfronten für ein helles, einladendes Ambiente
- Flexibel nutzbar – Café, Einzelhandel, Büro oder Praxis
- Sonnenterrasse
- Barrierefreier



**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: 110394

Anbieter-Objekt-ID: 2026082 - Büro



#### Beschreibung (Forts.):

##### Zugang

- Moderne Sanitärbereiche innerhalb der Einheit
- Separater Eingang mit attraktivem Empfangsbereich
- Außen- und Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar
- Lagerraum ca. 26,60 m<sup>2</sup> im Untergeschoss

Gestalten Sie Ihre neuen Gewerberäume ganz nach Ihren Vorstellungen und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit in einem hochwertigen Neubau.

##### Lage:

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Neubaugebiet „Wohnpark Mittendrin“ im Stadtteil Blankenloch von Stutensee. Hier hat die Volkswohnung Karlsruhe auf einem ehemaligen Gewerbe- und Hallenbadareal ein Mehrgenerationenwohnen entwickelt und gebaut.

Stutensee überzeugt als attraktiver Standort im nördlichen Landkreis Karlsruhe durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und seine Nähe zur Technologieregion Karlsruhe. Die Gemeinde profitiert von der unmittelbaren Anbindung an die Bundesstraße B36 sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn A5, wodurch überregionale Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Mannheim und Stuttgart problemlos genutzt werden können.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Straßenbahnlinien der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft (AVG) gut ausgebaut, sodass Mitarbeiter und Kunden Stutensee bequem



**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: 110394

Anbieter-Objekt-ID: 2026082 - Büro



#### Lage (Forts.):

und zuverlässig erreichen. Der Karlsruher Hauptbahnhof sowie der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden sind in kurzer Zeit erreichbar, was internationale Geschäftsverbindungen erleichtert.

Als Teil des boomenden Wirtschaftsraums Karlsruhe profitiert Stutensee von einem gut vernetzten Unternehmensumfeld, einem qualifizierten Arbeitskräftepotenzial sowie der Nähe zu renommierten Forschungs- und Bildungseinrichtungen wie dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT). Zahlreiche namhafte Unternehmen haben sich in der Region bereits erfolgreich angesiedelt und unterstreichen damit die Attraktivität des Standorts.

Für die Versorgung von Mitarbeitern stehen in der näheren Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung, die einen angenehmen Arbeitsalltag unterstützen.

#### Ausstattung:

- Große Fenster für optimale Belichtung und angenehme Atmosphäre
- Moderne Sanitärbereiche
- PKW-Außen- und Tiefgaragenstellplätze
- Großzügige, barrierefreie Eingänge, die als Empfangsbereiche genutzt werden können
- individuelle Nutzungsmöglichkeiten
- Raumaufteilung nach Mieterwunsch
- Großzügige



**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: 110394

Anbieter-Objekt-ID: 2026082 - Büro



#### Ausstattung (Forts.):

##### Terrasse

- Großer freier Bereich vor der Gewerbeeinheit sorgt für eine angenehme Sichtbarkeit

#### Sonstiges:

Alle Beträge sind Nettobeträge und verstehen sich zzgl. der gesetzl. MwSt.

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

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

Die verwendeten Fotos wurden teilweise digital bzw. KI-gestützt bearbeitet und dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung; Möblierung, Dekoration, Lichtverhältnisse und einzelne optische Details können vom tatsächlichen Zustand abweichen, maßgeblich ist der Zustand des Objekts bei der Besichtigung bzw. im Mietvertrag.

#### Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 57,6

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart:



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

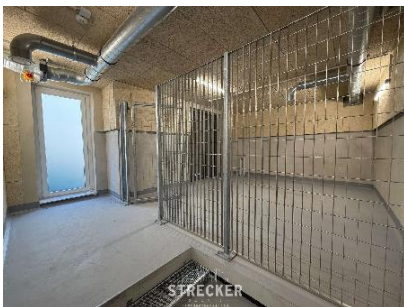
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110394

Anbieter-Objekt-ID: 2026082 - Büro



**Energiedaten (Forts.):**

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: 110394

Anbieter-Objekt-ID: 2026082 - Büro



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

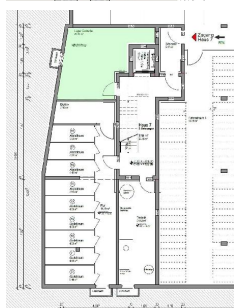
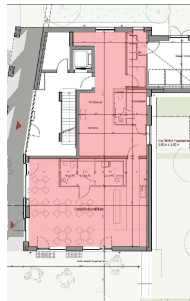
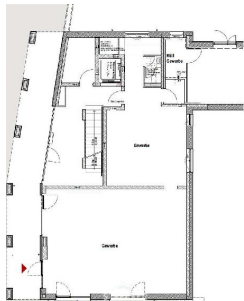
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110394

Anbieter-Objekt-ID: 2026082 - Büro



**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