

Immo-ID: 109943  
Anbieter-Objekt-ID: 2024080

## Großzügige Ladenfläche in Karlsruhe- Neureut



Preis/Kauf:  
580.000,00 €

Courtage/Kautions:  
Courtage 0,00

Anbieter:  
Strecker-Olenyi  
Frau Sabrina Hoymann  
An der Tagweide 2  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96246-60  
Telefax: (0721) 9 62 46 69  
info@strecker-olenyi.de  
www.strecker-olenyi.de

Ort:  
76149 Karlsruhe

Beschreibung:  
Viel Raum für individuelle Ideen und Ansprüche!

Die zum Verkauf stehende Fläche von ca. 194 m<sup>2</sup> war bisher als Arztpraxis genutzt und befindet sich im EG eines großen Wohnhauses im beliebten Stadtteil Neureut in Karlsruhe. Der Eingang erfolgt barrierefrei und separat über die Straße und empfängt Sie mit einem praktischen Windfang.

Die derzeitige Flächenaufteilung in mehrere Behandlungsräume mit Wasseranschlüssen, einem Anmelde- und Wartebereich, Sanitärflächen, Büro, Küche, etc. ist typisch für die bisherige Nutzung als Arztpraxis, aber flexibel gestaltbar nach Ihren erforderlichen Ansprüchen.

Als weitere Nutzer im Haus befinden sich u.a. ein HNO-Arzt, dm Drogeriemarkt, Einzelhandel sowie Büros und darüberliegend Wohneinheiten.

Der Bezug kann kurzfristig in Absprache erfolgen.

Eine Beheizung der Flächen erfolgt mittels Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung ist dezentral über Elektroboiler gewährleistet. Zwei der Behandlungszimmer und der Wartebereich sind mit einer Klimaanlage



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

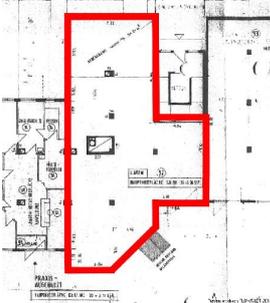
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 109943

Anbieter-Objekt-ID: 2024080



Beschreibung (Forts.):  
ausgestattet.

Zur Einheit gehören zudem 4 Tiefgaragen-Stellplätze.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einem dynamischen und gut erreichbaren Stadtteil, der sowohl für Unternehmen als auch für Kunden attraktiv ist. Die Lage zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe aus, was eine lebendige Umgebung schafft.

In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsgeschäfte und gastronomische Angebote. Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, wie bspw. in unmittelbarer Nähe vorhandene Bus- und S-Bahnhaltestelle, die eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof ermöglichen.

Die Autobahn A5 ist nur etwa 5 Kilometer entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Unternehmen, die auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind.

Zusammenfassend bietet die angebotene Gewerbefläche eine hervorragende Lage mit einer lebhaften Umgebung, guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zur Autobahn, was sie zu einem idealen Standort für



**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: 109943  
Anbieter-Objekt-ID: 2024080

Lage (Forts.):  
verschiedene Geschäftsmodelle macht.

Öffentliche PKW-Stellplätze stehen kostenfrei umliegend zur Verfügung.

Sonstiges:  
Baujahr: 1991  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energie mit Warmwasser: Nein

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Verbrauchsausweis  
Erstelldatum: 30.04.2018  
Gültig bis: 29.04.2028  
Baujahr: 1990  
Energieträger für Heizung und Warmwasser: Fernwärme  
Endenergiebedarf Strom: 85,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Endenergiebedarf Wärme: 122 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

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



**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: 109943  
Anbieter-Objekt-ID: 2024080

Energiedaten:  
Baujahr: 1978  
Energiepass Wertklasse: E  
Energiepass Wärmewert: 106,8  
Energiepass Stromwert: 159.00  
Baujahr: 1991  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas leicht  
Energiepass Wertklasse: F  
Energiepass Wärmewert: 106.80  
Energiepass Stromwert: 79.50  
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein  
Energiepass Kennwert: 179.77  
Energieausweistyp: 3  
Zustand des Objekts: gepflegt

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