

Immo-ID: 110005  
Anbieter-Objekt-ID: 2024084



Preis/Miete:  
Kaltmiete 13,00 €  
Courtage/Kautiön:  
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

## Erstklassige Büroflächen mit der Möglichkeit zum Wohnen in KA - Kirchfeld Nord

Ort:  
76149 Karlsruhe

Beschreibung:  
Arbeiten und Wohnen perfekt und fast klimaneutral vereinen!

Im Karlsruher Gewerbegebiet Kirchfeld Nord entstanden 2018  
ca. 1.600 m<sup>2</sup> Büro-Neubaufäche.

Die Büroflächen erstrecken sich über zwei von drei Ebenen  
des Holz-Massivbaus.

Die Flächen sind klimatisiert und die Energieversorgung  
erfolgt über einen Eis-Latentwärmespeicher. Neben dem  
Eisspeicher profitiert das Gebäude darüber hinaus von der  
Nutzung regenerativer Energie. Die Netzwerkverkabelung  
wurde bereits vom Vermieter eingebracht, ebenso das  
Schienensystem der Beleuchtung. Die Leuchten ansich sind  
vom Mieter zu bringen. Alle diese Faktoren ermöglichen einen  
KfW-55-Energiestandard.

Die Arbeitsflächen sind als flexible Raumgefüge oder als  
Zellenbüros um den Gebäudekern angeordnet.  
Das Gebäude verfügt über eine großzügige Außenterrasse,  
Aussen- und Garagenstellplätze.

Die Gesamtfläche ist teilbar ab ca. 112 m<sup>2</sup>.  
Durch die Flexibilität der Einheiten mit den  
Zugangsmöglichkeiten der einzelnen Bereiche bestehen  
verschiedene Teilungsmöglichkeiten bzw.



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

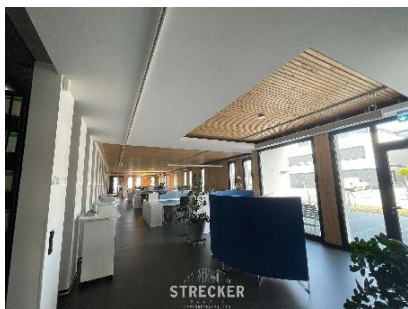
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110005

Anbieter-Objekt-ID: 2024084



Beschreibung (Forts.):  
Anmietvarianten.

Im Dachgeschoss befindet sich noch eine Penthousewohnung, welche bei Bedarf mit angemietet werden kann.

Alle Geschosse sind über ein Treppenhaus sowie einen Personenaufzug miteinander verbunden und somit barrierefrei erreichbar.

Der Bezug ist kurzfristig möglich.

Die Anmietung von Aussen- und Tiefgaragenstellplätzen ist ebenfalls möglich.

Lage:

Das moderne und neuwertige Bürohaus befindet sich in einem aufstrebenden Gewerbegebiet in Neureut-Kirchfeld Nord, das durch eine hervorragende Infrastruktur und eine attraktive Umgebung besticht. Die Lage ist ideal für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Anbindung und eine professionelle Arbeitsumgebung legen.

In unmittelbarer Nähe des Bürohauses finden sich zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, Restaurants und Cafés, die eine angenehme Pausengestaltung ermöglichen. Die Umgebung ist geprägt von modernen Bürogebäuden und bietet ein dynamisches Arbeitsumfeld.

Das Objekt ist nur 3 Fahrminuten von der Linkenheimer



**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: 110005

Anbieter-Objekt-ID: 2024084



Lage (Forts.):

Landstraße entfernt. Die Linkenheimer Landstraße ist die zentralste geographische Nord-Südverbindung von Karlsruhe. Sie verbindet den Citybereich mit den nördlich gelegenen Stadtteilen, sowie dem aufstrebenden Gewerbegebiet Neureut-Kirchfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, die eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof Karlsruhe gewährleisten. Für Autofahrer ist die Auffahrt zur Autobahn A5 nur etwa 5 Kilometer entfernt, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter ermöglicht.

Zusätzlich profitiert die Lage von der Nähe zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Sporteinrichtungen, die zur Erholung in der Mittagspause oder nach der Arbeit einladen.

Insgesamt bietet das Bürohaus eine attraktive Lage mit modernen Annehmlichkeiten, ideal für Unternehmen, die ein professionelles und gut angebundenes Arbeitsumfeld suchen.

Öffentliche PKW-Stellplätze sind umliegend ausreichend vorhanden.



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

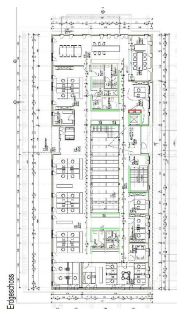
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110005

Anbieter-Objekt-ID: 2024084



#### Ausstattung:

In Neureut entstand eine neue Arbeitswelt, um den strukturellen Wandel hinsichtlich Digitalisierung und Effizienzsteigerung aktiv zu begleiten. Der innovative Holz-Massivbau wird Energie aus einem Eisspeicher bereitstellen und zudem von einem weitgehend energieautarken Haustechnik-Konzept profitieren. Das Gebäude verfügt über eine Parkgarage im Untergeschoss und wird durch ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse zur Wohnnutzung abschließen.

#### Sonstiges:

Ein Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor.

Alle Beträge verstehen sich zzgl. gesetzl. MwSt.

#### 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:



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

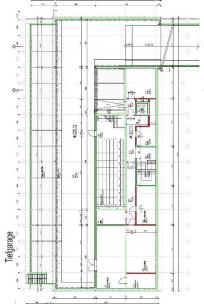
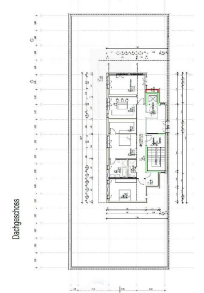
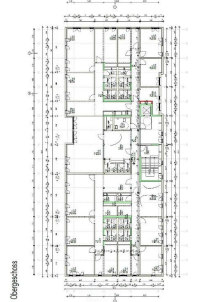
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110005

Anbieter-Objekt-ID: 2024084



Energiedaten:

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