

Immo-ID: 110017  
Anbieter-Objekt-ID: 104170

## Die perfekte Bühne für Ihren Erfolg: Renovierungsbedürftiges Büro in Pforzheim wartet auf Ihre Ideen



Preis/Miete:  
Kaltmiete 1.180,00 €  
Nebenkosten 300,00 €

Courtage/Kautions:  
Courtage provisionsfrei inkl. MwSt.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Mara Schweizer  
Westliche Karl-Friedrich-Straße 53  
75172 Pforzheim  
Telefon: 0721 98749-57  
Telefax: 0721 98749-19  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de

Ort:  
75172 Pforzheim

**Beschreibung:**  
Willkommen in einem Zuhause für Innovation, Kreativität und Erfolg! Diese außergewöhnliche Büroimmobilie in der begehrten Innenstadtlage von Pforzheim eröffnet Ihnen einzigartige Möglichkeiten, Ihre Geschäftsträume wahr werden zu lassen. Tauchen Sie ein in eine Welt voller Potenzial, in der Ihre Visionen zum Leben erwachen. Mit einem barrierefreien Zugang durch den Fahrstuhl ist diese Immobilie offen für jeden, der Ihre Bürowelt betreten möchte. Von innovativen Startups bis hin zu etablierten Unternehmen bietet dieses Juwel in der Innenstadt die perfekte Bühne für Ihre Erfolgsgeschichte.

Diese 194 m<sup>2</sup> große Bürofläche ist wie ein unbeschriebenes Blatt, bereit, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Die Immobilie befindet sich im renovierungsbedürftigen Zustand, doch genau darin liegt der Zauber dieser Räumlichkeiten. Gemeinsam mit Ihren kühnsten Designideen können Sie eine Arbeitsumgebung schaffen, die Ihre Persönlichkeit und Ihren Stil widerspiegelt. Nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt befinden sich die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Anbindung könnte nicht bequemer sein. Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter können mühelos zu Ihnen gelangen und Ihre Präsenz in der Stadt wird verstärkt.



Diese Büroimmobilie ist nicht nur ein Ort des Arbeitens,



**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: 110017

Anbieter-Objekt-ID: 104170



**Beschreibung (Forts.):**

sondern ein Raum für Zusammenarbeit, Kreativität und Inspiration. Mit großzügigen Räumlichkeiten haben Sie die Freiheit, Ihre Teams zu vernetzen, Ideen auszutauschen und die Zukunft Ihres Unternehmens zu gestalten. Schaffen Sie eine Arbeitsumgebung, in der Ihre Mitarbeiter sich entfalten und gemeinsam Großes erreichen können.

Kommen Sie und lassen Sie sich von dieser renovierungsbedürftigen, aber faszinierenden Büroimmobilie verzaubern. Verwirklichen Sie Ihre Träume, bringen Sie Ihre Visionen zum Ausdruck und schaffen Sie eine Arbeitsumgebung, die Ihre wahre Persönlichkeit widerspiegelt. Diese Immobilie wartet auf Sie.

**Lage:**

Pforzheim mit ca. 118.000 Einwohnern ist Oberzentrum der Region nördlicher Schwarzwald. Sie ist eines der Oberzentren in Baden-Württemberg und verfügt über eine der höchsten Industriedichten des Landes.

Die Stadt besitzt vier große Gewerbegebiete: die Wilferdinger Höhe, das Brötzingen Tal, das Altgefäll und die Hohenacker.

Pforzheim bietet Grund- und Haupt- und Realschulen, Gymnasien sowie Berufs- und Fachhochschule. Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie Theater, Museen, Schwimmbäder, Sportplätze, Wildpark etc. machen die Stadt attraktiv.

In absoluter Top-Lage befindet sich diese Büro-/Praxisfläche



**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: 110017

Anbieter-Objekt-ID: 104170



**Lage (Forts.):**

an Pforzheims Fußgängerzone neben dem VolksbankHaus, fußläufig in der Nähe des Einkaufszentrums "Schlössle Galerie".

Die Gewerbefläche liegt im 2. Obergeschoss eines 6-geschossigen Bürogebäudes.

**Ausstattung:**

- sensationelle Lage
- Einzigartige Möglichkeiten
- Niedriger Mietzins
- barrierefreier Zugang
- 1. Obergeschoss
- schallisolierende Fenster
- Ausbau / Renovierung in Absprache mit dem Vermieter möglich
- EDV-Verkabelung vorhanden
- Aufteilung in 102 m<sup>2</sup> und 94 m<sup>2</sup> möglich
- kein Ausweis von MwSt. Daher auch für Praxen und Freiberufler geeignet

**Sonstiges:**

Es fällt KEINE Vermittlungsprovision an. Sämtliche Mietpreise verstehen sich zzgl. ges. MwSt. von 19%.

Mit der Angabe meiner Telefonnummer und e-Mail Adresse stimme ich ausdrücklich zu, dass die Volksbank pur Immobilien GmbH & Co. KG mich telefonisch oder per e-Mail über Angebot bzw. eine Terminabsprache kontaktieren darf.



**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.

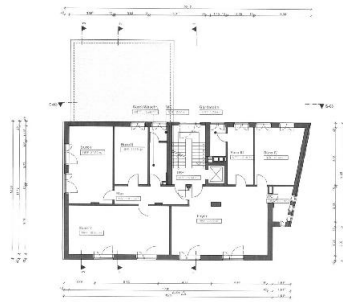


**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 110017

Anbieter-Objekt-ID: 104170



Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Befeuerungsart: Fernwärme

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 199.00

Energiepass Stromwert: 159.00

Baujahr: 1975

Heizungsart: Wärmepumpe

Befeuerungsart: Öl

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

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