

Immo-ID: 110171  
Anbieter-Objekt-ID: 2025043

## Interessante Gewerbefläche in einem Wohn- & Geschäftshaus in Knielingen



Preis/Miete:  
k.A.

Courtage/Kautiön:  
Courtage 3,57 Monatskaltmieten

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:  
76187 Karlsruhe

Beschreibung:  
Zur Anmietung steht eine Ladenfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, welche sich ideal als Laden oder auch als Ladenbüro nutzen lässt.

Die Mietfläche ist aktuell unterteilt in Ladenfläche, Büro, Aufenthaltsbereich, Abstellraum und Sanitärfläche. Der hintere Teil ist aktuell mittels einer Glastrennwand abgetrennt, lässt sich jedoch bei Bedarf entfernen um den Ladenbereich zu vergrößern.

Ein Zugang zur Einheit erfolgt über die Ladentür die in der ca. 8 m breiten Schaufensterfront, welche zusätzlich über Eck gute Sichtbarkeit erreicht, integriert ist. Über die Seite ist ebenfalls noch ein separater Zugang (für Mitarbeiter) gegeben.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Zentralheizung.

Ein Bezug ist in Absprache kurzfristig möglich.



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

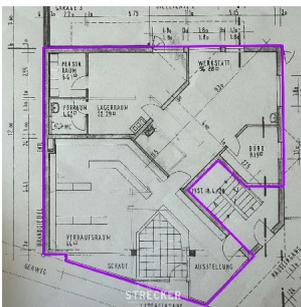
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110171

Anbieter-Objekt-ID: 2025043



#### Lage:

Die Ladenfläche befindet sich in Knielingen, einem Stadtteil von Karlsruhe. Die Lage ist verkehrsgünstig, da das Objekt gut an das Straßennetz angebunden ist. In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Unternehmen und Geschäften, die für eine lebendige Einkaufs- und Dienstleistungsatmosphäre sorgen. Dazu gehören beispielsweise lokale Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomiebetriebe, die die Gegend attraktiv machen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Mehrere Buslinien sowie die S-Bahn verkehren in der Nähe, was eine einfache Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Zudem ist die Autobahn A5 sowie die B10 in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage auch für Kunden und Lieferanten aus umliegenden Regionen sehr attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage eine gute Mischung aus verkehrstechnischer Erreichbarkeit und einer lebendigen Nachbarschaft mit vielfältigen Unternehmen, was sie zu einem vielversprechenden Standort macht.

Öffentliche Pkw-Stellplätze sind umliegend 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: 110171  
Anbieter-Objekt-ID: 2025043

Sonstiges:  
Ein Energieausweis wird gerade erstellt.

Energiedaten:  
Befeuerungsart: Gas  
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