

Immo-ID: 110206  
Anbieter-Objekt-ID: 2025038



Preis/Miete:

k.A.

Courtage/Kaution:

k.A.

Anbieter:

Strecker-Olenyi Industrie- und  
Gewerbeimmobilien, Inh. Arno Strecker  
Herr Arno Strecker  
An der Tagweide 2  
76139 Karlsruhe  
Telefon: (0721) 96 24 6-66  
Telefax: 07 21 – 9 62 46 – 69  
as@so-immo.de  
www.strecker-olenyi.de

## Repräsentative Büroeinheiten in bester Lage von Ettlingen

Ort:

76275 Ettlingen

Beschreibung:

Im Herzen eines attraktiven, gepflegten Gewerbeareals bieten wir Ihnen dieses moderne Bürogebäude, welches im Jahr 2012 umfassend renoviert wurde, zur teilweisen Anmietung an.

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, ein repräsentatives Erscheinungsbild und besonders durch eine durchdachte Raumstruktur - ideal für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles und funktionales Arbeitsumfeld legen.

Die zur Anmietung stehenden Büroflächen erstrecken sich über zwei Etagen, die sowohl gemeinsam als auch separat angemietet werden können. Im 4. Obergeschoss stehen Ihnen ca. 559 m<sup>2</sup> und im 5. Obergeschoss ca. 540 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Beide Etagen sind lichtdurchflutet und äußerst großzügig konzipiert. Dank der zukunftsorientierten Ausstattung und den technisch zeitgemäßen Standards werden auch höchste Ansprüche an Komfort und Effizienz erfüllt.

Zusätzlich sorgt ein Personenaufzug für einen komfortablen Zugang zu allen Ebenen.

Ergänzend stehen Ihnen nach Wunsch zusätzliche Büro- oder Nebenflächen zur Anmietung bereit. Diese umfassen im



**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: 110206

Anbieter-Objekt-ID: 2025038



Beschreibung (Forts.):

Erdgeschoss ca. 66 m<sup>2</sup> und im 1. Obergeschoss ca. 96 m<sup>2</sup>, optimal geeignet für Empfangsbereiche, Besprechungsräume oder andere separate Nutzungseinheiten.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände dieser interessanten Liegenschaft mehrere PKW-Stellplätze, die Ihren Bedürfnissen entsprechend ebenfalls zur Anmietung bereit stehen.

Die Nutzung der hauseigenenen Kantine ist in Absprache möglich.

Bei Bedarf können hier gegebenenfalls auch Produktions- und/ oder Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden.

Lage:

Das Objekt befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet in Ettlingen, südlich von Karlsruhe. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die Autobahn A5 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Karlsruhe, Frankfurt und Basel. Ergänzend dazu verläuft die Bundesstraße B3 in unmittelbarer Nähe.

Der Standort verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Die Ettlinger Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben.



**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: 110206

Anbieter-Objekt-ID: 2025038



**Ausstattung:**

- funktionale und flexible Raumaufteilung
- helle Büroräume mit großzügiger Belichtung
- überwiegend mit Teppichboden ausgestattete Flächen
- abgehängte Decken mit integrierter LED Beleuchtung
- moderne Elektro- und IT-Verkabelung
- Klimatisierung (Kühldecken) vorhanden
- Teeküchen und Sanitäreinrichtungen auf den Etagen
- Personenaufzug für komfortablen Zugang
- zusätzliche, separat anmietbare Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- PKW-Stellplätze auf dem Grundstück separat anmietbar

**Energiedaten:**

Baujahr: 2012  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 88,4  
Energiepass Stromwert: 65,5  
Baujahr: 1948  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas



**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: 110206

Anbieter-Objekt-ID: 2025038



Energiedaten:

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.

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **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: 110206

Anbieter-Objekt-ID: 2025038



**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