

Immo-ID: 110214  
Anbieter-Objekt-ID: 2024059 - 200  
m<sup>2</sup>



Preis/Miete:  
Kaltmiete 2.000,00 €  
Courtage/Kautions:  
k.A.

Anbieter:  
STRECKER-OLENYI Industrie- und  
Gewerbeimmobilien  
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

## Vielfältige Büroeinheit in zentraler Lage in KA-City

Ort:  
76133 Karlsruhe

Beschreibung:  
Aufgepasst: Eine einmalige Gelegenheit zur Anmietung!

Die zentral in Karlsruhe gelegene Büroeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines repräsentativen, sehr gepflegten Altbaus, welcher als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird.

Besonders hervorzuheben:  
Die Gesamtfläche der angebotenen Gewerbeeinheit erstreckt sich über zwei separate Eingänge in einen rechten und linken Flügel. Eine Flächenteilung wäre dadurch möglich und bietet Ihnen somit zusätzliche Vorteile einer individuellen, flexiblen Nutzung Ihres Objekts.

Eine gemütliche Mitarbeiterküche sowie moderne WC Bereiche stehen ausreichend zur Verfügung.

Ausgestattet mit einem hellen Laminat, gefliesten Böden in der Küche und den beiden Sanitärräumen erschafft diese Einheit eine sympathische und gepflegte Gesamtatmosphäre. Die attraktiven, altbautypischen großen Fenster unterstützen diesen Eindruck.

Die vorteilhafte Lage zur belebten Karlsstraße verschafft sowohl Präsenz und Sichtbarkeit für blickfangende Werbung an den



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

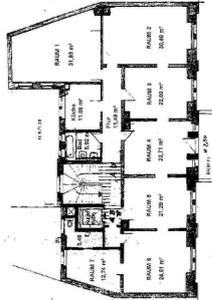
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110214

Anbieter-Objekt-ID: 2024059 - 200  
m<sup>2</sup>



Beschreibung (Forts.):  
Fenstern.

Ein Bezug kann kurzfristig in Absprache erfolgen.

Lage:

Nur wenige Meter vom hoch frequentierten Europaplatz mit seinem großen Einkaufszentrum Postgalerie und damit in direkter Nähe zur populären Einkaufsstraße, der Kaiserstraße, befindet sich diese Gewerbeinheit in einem zentralen Teil der Innenstadt mit hoher Fußgängerfrequenz.

Der nahegelegene Ludwigsplatz mit seiner bekannten Szene-Gastronomie, vielen individuellen Geschäften und der gegenüberliegende Stephansplatz mit den regelmäßig stattfindenden Wochenmärkten tragen weiterhin zur Belebung dieses Standortes bei.

Zudem ist die Karlsstraße, in der sich diese Gewerbeinheit befindet, bekannt für seine etablierten und inhabergeführten Designerboutiquen und damit eine der exklusiveren Einkaufsstraßen von Karlsruhe.

Profitieren Sie von dieser vorteilhaften Infrastruktur, einhergehend mit einem sehr gut ausgebautem Anschluss an den ÖPNV, insbesondere durch die direkt am Europaplatz liegenden Haltestellen. In direkter Umgebung befinden sich außerdem zahlreiche öffentliche Parkplätze und mehrere grüßzügige



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: 110214  
Anbieter-Objekt-ID: 2024059 - 200  
m<sup>2</sup>

Lage (Forts.):  
Parkhäuser.

Zum Hauptbahnhof und BAB gelangt man in nur wenigen  
Fahrminuten.

Sonstiges:  
Kulturdenkmal im Sinne §2 DSchG. Somit benötigt dieses  
Gebäude keinen Energieausweis.

Energiedaten:  
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