

Exposé

Geschäftshaus in Keltern

Solide vermietete Büroeinheit, Indexmiete & Klimatisierung – 8 Stellplätze, bei Pforzheim



Objekt-Nr. OM-368342

Geschäftshaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Müller

75210 Keltern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Gewerbefläche	334,00 m ²
Grundstücksfläche	2.254,00 m ²	Gesamtfläche	334,00 m ²
Etagen	3	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	36.723
Modernisierung Jahr	2024	Nettomiete Ist	36.723
Zustand	gepflegt	X-fache Mieteinn.	13,04
Etage	1. OG	Anzahl Einheiten	5

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive, vollständig vermietete Büro-/Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss eines 1987 errichteten, gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in 75210 Keltern-Ellmendingen. Die Einheit gehört zu einer kleinen, professionell verwalteten WEG mit insgesamt fünf Einheiten (Miteigentumsanteil 177,3/1.000). Auf ca. 334 m² bietet die Einheit eine durchdachte, sofort nutzbare Bürostruktur: sieben Büroräume, einen separaten Besprechungsraum, ein repräsentatives Atrium mit viel Tageslicht und Küche, getrennte Damen- und Herren-WCs sowie Archiv-/Speicherflächen. Acht zugehörige Stellplätze runden das Angebot ab. Besonders interessant für Kapitalanleger: Die Einheit ist seit 2025 unbefristet an einen etablierten gewerblichen Mieter vermietet. Der Mietvertrag ist als Indexmiete (Kopplung an den Verbraucherpreisindex) ausgestaltet und bietet damit wirkungsvollen Inflationsschutz – die Anpassung zum 01.03.2026 ist bereits umgesetzt. Die Miete ist zusätzlich durch eine Bürgschaft abgesichert.

Aktuelle Nettokaltmiete: ca. 36.700 € p.a. (zzgl. USt.; der Vermieter hat zur Umsatzsteuer optiert). Ein wartungsarmes, planbares Renditeobjekt in einer wirtschaftsstarken Region.

Provisionsfrei – Verkauf als Privatangebot.

Ausstattung

Ein technisches Highlight ist die vollständige Klimatisierung der Einheit: Die Flächen werden über eine Wärmepumpe effizient beheizt und gekühlt, wodurch ein autarker Betrieb unabhängig von der zentralen Gasheizung möglich ist. Die zentrale Heizungsanlage des Gesamtobjekts wurde zusätzlich 2024 erneuert (Gas-Zentralheizung) und gewährleistet langfristige Betriebssicherheit.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Personenaufzug (barrierearmer Zugang ins 1. OG)
- Hochwertige Einbauküche mit Wassersprudler, Einbaumöbel
- Vorbereiteter Serverraum/Serverschrank (EDV-Infrastruktur)
- Repräsentatives Atrium mit Tageslicht
- Getrennte Damen-/Herren-WCs, Sozialraum
- 8 Stellplätze
- Gepflegter Gesamtzustand, professionelle WEG-Verwaltung, Instandhaltungsrücklage vorhanden

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Aufzug, Einbauküche

Lage

Keltern liegt nur wenige Kilometer südwestlich von Pforzheim und gehört zur wirtschaftlich starken Region zwischen Karlsruhe und Stuttgart. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut: In wenigen Fahrminuten erreicht man die B10 sowie die A8 (Karlsruhe–Stuttgart); Pforzheim Hbf mit IC-/Regionalanschluss ist rasch erreichbar.

Die Gemeinde Keltern bietet eine vollständige Nahversorgung, Ärzte, Schulen und Kitas. Das wirtschaftliche Umfeld der „Goldstadt“ Pforzheim und des Enzkreises ist von einem gesunden Mittelstand geprägt, was eine stabile Nachfrage nach gut angebundener

Büro- und Gewerbeflächen sichert. Die ruhige, dennoch verkehrsgünstige Lage macht den Standort sowohl für Nutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

