

# Exposé

## Bürohaus in Sindelfingen

### Bürogebäude in Bestlage Sindelfingens zur Alleinnutzung



Objekt-Nr. OM-385755

#### Bürohaus

Vermietung: **5.199 € + NK**

Ansprechpartner:  
Areal GmbH, Birgit Erbrich

Neckarstraße 50  
71065 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Summe Nebenkosten	2.500 €	Büro-/Praxisfläche	611,70 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	18.560 €	Gesamtfläche	611,70 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	11
Zustand	gepflegt	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mietobjekt zeichnet sich durch eine attraktive zentrale Lage, die exklusive Alleinnutzung sowie durch die unmittelbar am Gebäude verfügbaren Parkmöglichkeiten aus. Über ein großzügiges Treppenhaus mit breiter Treppe gelangen Sie in das 2-geschossige Gebäude. Sowohl im EG wie auch im 1. OG erreichen Sie alle Räume über einen langen gut beleuchteten Flur. Die derzeitige Aufteilung der beiden Geschosse sind 10-11 Büros/ Besprechungsräume, jeweils eine Küche, eine Abstellkammer, einem Technikraum und Sanitärräumen.

Die Sanitärräume sind im EG und im 1.OG identisch. Bei den Damen steht eine Toilette und ein Waschbecken zur Verfügung. Bei den Herren zwei Toiletten, zwei Urinale und zwei Waschbecken. In allen Büros/Besprechungsräumen, Flur und Technikräumen ist ein blauer Teppichboden verlegt, in den Sanitärräumen Fliesen und in der Küche ein Linoleumboden.

Das Gebäude wird über Nachtspeicheröfen beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgt über Boiler an den jeweiligen Verbrauchsstellen. In der angegebenen Nebenkostenvorauszahlung (Stand 2024) sind sowohl Strom wie auch Heizkosten enthalten, diese werden über uns abgerechnet.

Die Büros werden über Neonröhren beleuchtet, der Gang hat eine moderne Beleuchtung mit Deckenfluter an den Wänden und zusätzlichen LED-Spots an der Decke.

Direkt vor dem Gebäude stehen 11 Parkplätze zur Verfügung. Ein Parkplatz ist mit einer Wallbox ausgestattet, diese kann ggf. vom Vormieter erworben werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Impressum:

Areal GmbH

Neckarstraße 52

71065 Sindelfingen

Tel: +49 7031/4603-63

E-Mail: birgit.erbrich@iser.de

Handelsregister AG Stuttgart HRB 761974

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE294349307

Geschäftsführer: Andreas und Thomas Iser

## Lage

Die Stadt Sindelfingen liegt im Landkreis Böblingen unweit der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Lage besticht durch die gute Infrastruktur und den werbewirksamen Standort Sindelfingen. Das Objekt befindet sich an der stark befahrenen vierspurigen Hauptstraße in Sindelfingen in einem Gewerbepark, welcher derzeit neu strukturiert wird. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in Laufnähe zum Objekt.

Verschiedene Lebensmittelgeschäfte sowie Einkaufszentren und Restaurants sind in der näheren Umgebung in wenigen Autominuten gut erreichbar.

Ein kleiner Park mit See und Restaurant befindet sich in der näheren Umgebung und lädt für die Mittagspause ein.

Nur wenige Meter entfernt, fußläufig gut erreichbar, befinden sich mehrere Hotels in welchen Geschäftspartner untergebracht werden können.

Fahrzeit:

zum Bahnhof – 3 Autominuten

zum Flughafen Stuttgart – ca. 15 Autominuten

zur Autobahn 81 – ca. 3 Autominuten

# Exposé - Galerie



ZUR VERMIETUNG STEHT EIN

## KOMPLETTES BÜROGEBÄUD IN BESTLAGE ZUR ALLEINNUTZU

NECKARSTRASSE 50, 71065 SINDELFINGEN

AREAL GMBH, NECKARSTRASSE 52, 71065 SIND

+49 7031/4603-63 - INFO@AREAL-

## ECKDATEN

**Anschrift** Neckarstrasse 50, 71065 Sindelfingen

**Nutzung** Bürogebäude mit 2 Stockwerken

**Mietzins** 5.199,45 €/Monat netto (8,50 €/m<sup>2</sup>)

**PKW-Stellplätze** 25,00 €/Stellplatz netto

**Nebenkosten** ca. 2.500 € netto/Monat (Stand 2024)  
inkl. Strom und Heizkosten

**Kautions** 3 Bruttomonatsmieten

**Provision** ohne

**Mietfläche** ca. 611,70 m<sup>2</sup>

- Treppenhaus vom EG ins 1. OG
- EG: derzeitige Aufteilung 11 Büroräume, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Technikraum, Flur, Sanitärräume  
Damen: 1 WC, 1 Waschbecken  
Herren: 2 WC, 2 Urinale, 2 Waschbecken
- 1.OG: derzeitige Aufteilung 10 Büros, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Technikraum, Flur, Sanitärräume  
Damen: 1 WC, 1 Waschbecken  
Herren: 2 WC, 2 Urinale, 2 Waschbecken

**PKW-Stellplätze** 11 Stellplätze vor dem Gebäude  
á ca. 12,50 m<sup>2</sup> = ca. 137,50 m<sup>2</sup>

**Bezugsfrei** Nach Vereinbarung

**Mietdauer** langfristig

**Heizungsart** Nachtspeicheröfen  
Warmwasserboiler

**Technische Ausstattung** Teppichboden, Fliesen, Linoleumboden  
Jalousien handbetrieben

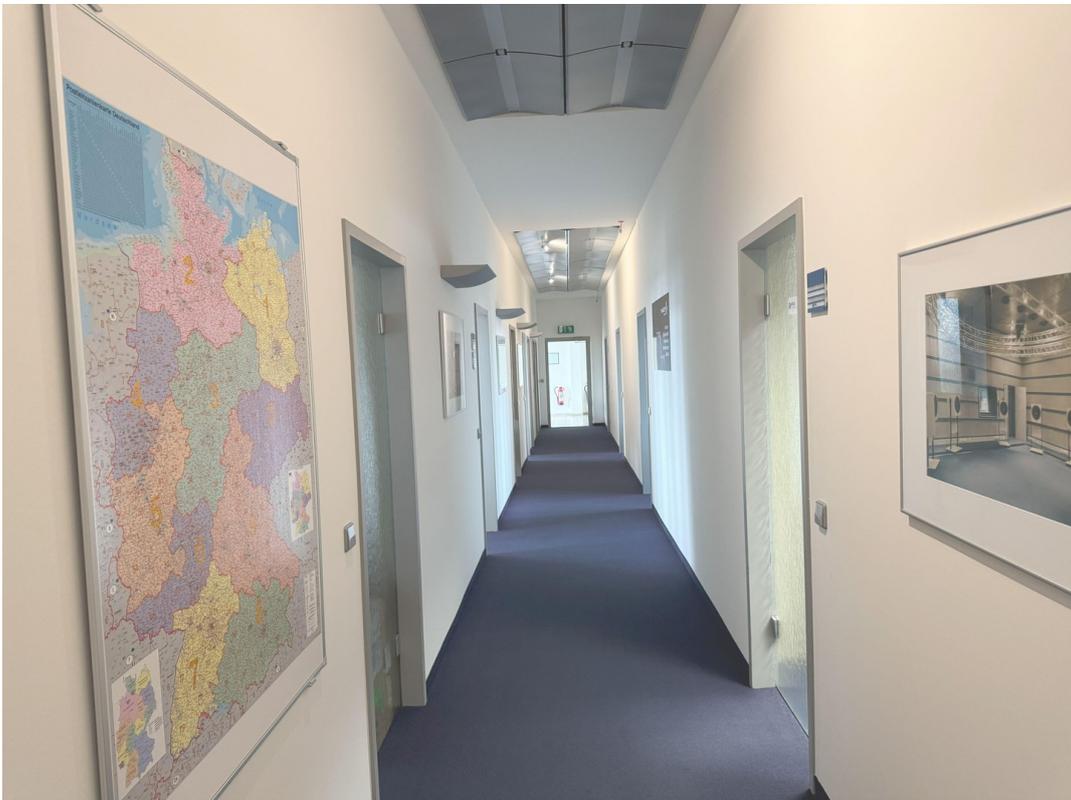
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



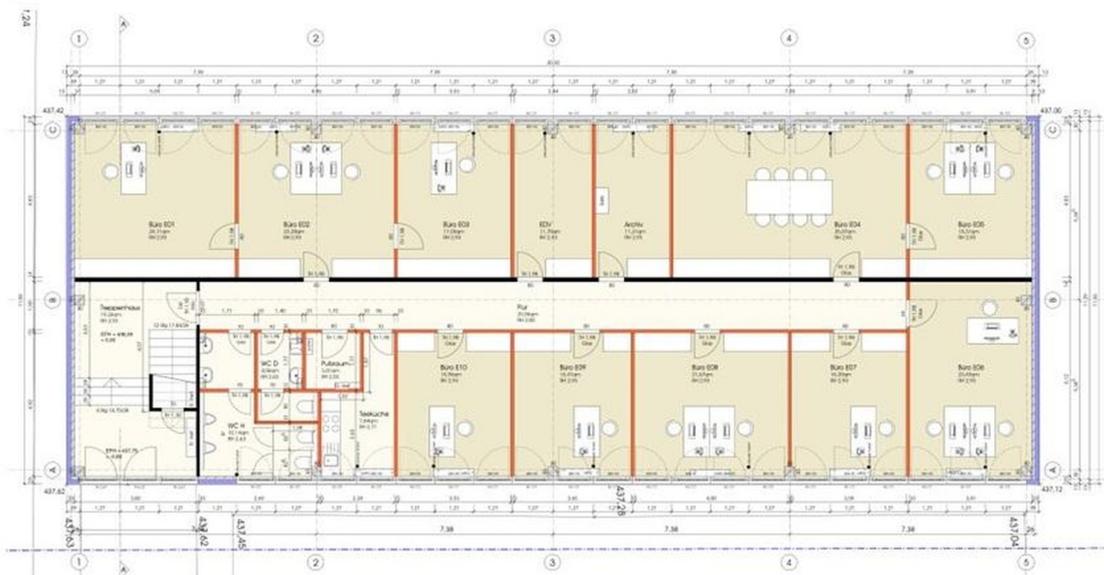
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

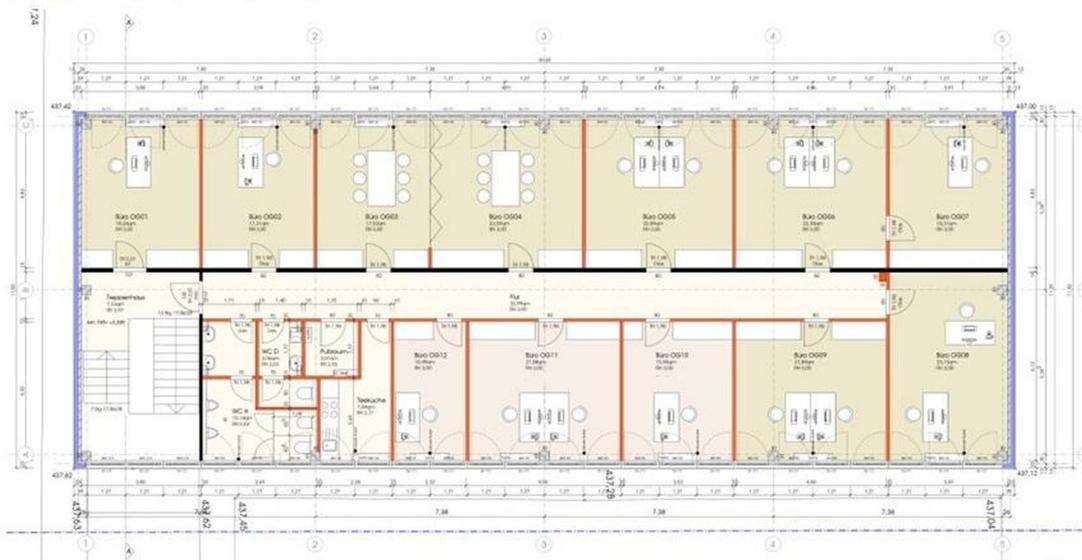
## GRUNDRISS EG

- Treppenhaus, Flur, Sanitärräume, Abstellraum, Küche
- Büros/Besprechungsräume, Technikraum



## GRUNDRISS OG

- Treppenhaus, Flur, Sanitärräume, Abstellraum, Küche
- Büros/Besprechungsräume, Technikraum



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



ZUR VERMIETUNG STEHT EIN

KOMPLETTES  
**BÜROGEBÄUDE**  
IN BESTLAGE ZUR ALLEINNUTZUNG

NECKARSTRASSE 50, 71065 SINDELFINGEN



AREAL GMBH, NECKARSTRASSE 52, 71065 SINDELFINGEN

+49 7031/4603-63 - [INFO@AREAL-IMMO.EU](mailto:INFO@AREAL-IMMO.EU)

# ÜBERSICHT

---

ECKDATEN 01

BESCHREIBUNG / LAGE 02

GRUNDRISS EG U. OG 03/1-2

FOTOS 04/1-5

KARTE 05



Treppenhaus



# ECKDATEN 01

**Anschrift** Neckarstrasse 50, 71065 Sindelfingen

**Nutzung** Bürogebäude mit 2 Stockwerken

---

**Mietzins** 5.199,45 €/Monat netto (8,50 €/m<sup>2</sup>)

**PKW-Stellplätze** 25,00 €/Stellplatz netto

**Nebenkosten** ca. 2.500 € netto/Monat (Stand 2024)  
inkl. Strom und Heizkosten

**Kautions** 3 Bruttomonatsmieten

**Provision** ohne

---

**Mietfläche** ca. 611,70 m<sup>2</sup>

- Treppenhaus vom EG ins 1. OG
  - EG: derzeitige Aufteilung 11 Büroräume, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Technikraum, Flur, Sanitärräume  
Damen: 1 WC, 1 Waschbecken  
Herren: 2 WC, 2 Urinale, 2 Waschbecken
  - 1.OG: derzeitige Aufteilung 10 Büros, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Technikraum, Flur, Sanitärräume  
Damen: 1 WC, 1 Waschbecken  
Herren: 2 WC, 2 Urinale, 2 Waschbecken
- 

**PKW-Stellplätze** 11 Stellplätze vor dem Gebäude  
á ca. 12,50 m<sup>2</sup> = ca. 137,50 m<sup>2</sup>

---

**Bezugsfrei** Nach Vereinbarung

**Mietdauer** langfristig

**Heizungsart** Nachtspeicheröfen  
Warmwasserboiler

---

**Technische Ausstattung** Teppichboden, Fliesen, Linoleumboden  
Jalousien handbetrieben

# BESCHREIBUNG / LAGE 02

## BESCHREIBUNG

Das Bürogebäude ist 2-geschossig. Über ein großzügiges Treppenhaus mit breiter Treppe gelangen Sie in die Räumlichkeiten. Sowohl im EG wie auch im 1. OG erreichen Sie alle Räume über einen langen gut beleuchteten Flur. Die derzeitige Aufteilung der beiden Geschosse sind 10-11 Büros/Besprechungsräume, jeweils eine Küche, eine Abstellkammer, einem Technikraum und Sanitärräumen.

Die Sanitärräume sind im EG und im 1.OG identisch. Bei den Damen steht eine Toilette und ein Waschbecken zur Verfügung. Bei den Herren zwei Toiletten, zwei Urinale und zwei Waschbecken. In allen Büros/Besprechungsräumen, Flur und Technikräumen ist ein blauer Teppichboden verlegt, in den Sanitärräumen Fliesen und in der Küche ein Linoleumboden.

Das Gebäude wird über Nachtspeicheröfen beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgt über Boiler an den jeweiligen Verbrauchsstellen. In der angegebenen Nebenkostenvorauszahlung (Stand 2024) sind sowohl Strom wie auch Heizkosten enthalten, diese werden über uns abgerechnet. Die Büros werden über Neonröhren beleuchtet, der Gang hat eine moderne Beleuchtung mit Deckenfluter an den Wänden und zusätzlichen LED-Spots an der Decke.

Direkt vor dem Gebäude stehen 11 Parkplätze zur Verfügung. Ein Parkplatz ist mit einer Wallbox ausgestattet, diese kann ggf. vom Vormieter erworben werden.

## LAGE

Die Stadt Sindelfingen liegt im Landkreis Böblingen unweit der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Lage besticht durch die gute Infrastruktur und den werbewirksamen Standort Sindelfingen. Das Objekt befindet sich an der stark befahrenen vierspurigen Hauptstraße in Sindelfingen in einem Gewerbepark, welcher derzeit neu strukturiert wird. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in Laufnähe zum Objekt.

Verschiedene Lebensmittelgeschäfte sowie Einkaufszentren und Restaurants sind in der näheren Umgebung in wenigen Autominuten gut erreichbar. Ein kleiner Park mit See und Restaurant befindet sich in der näheren Umgebung und lädt für die Mittagspause ein.

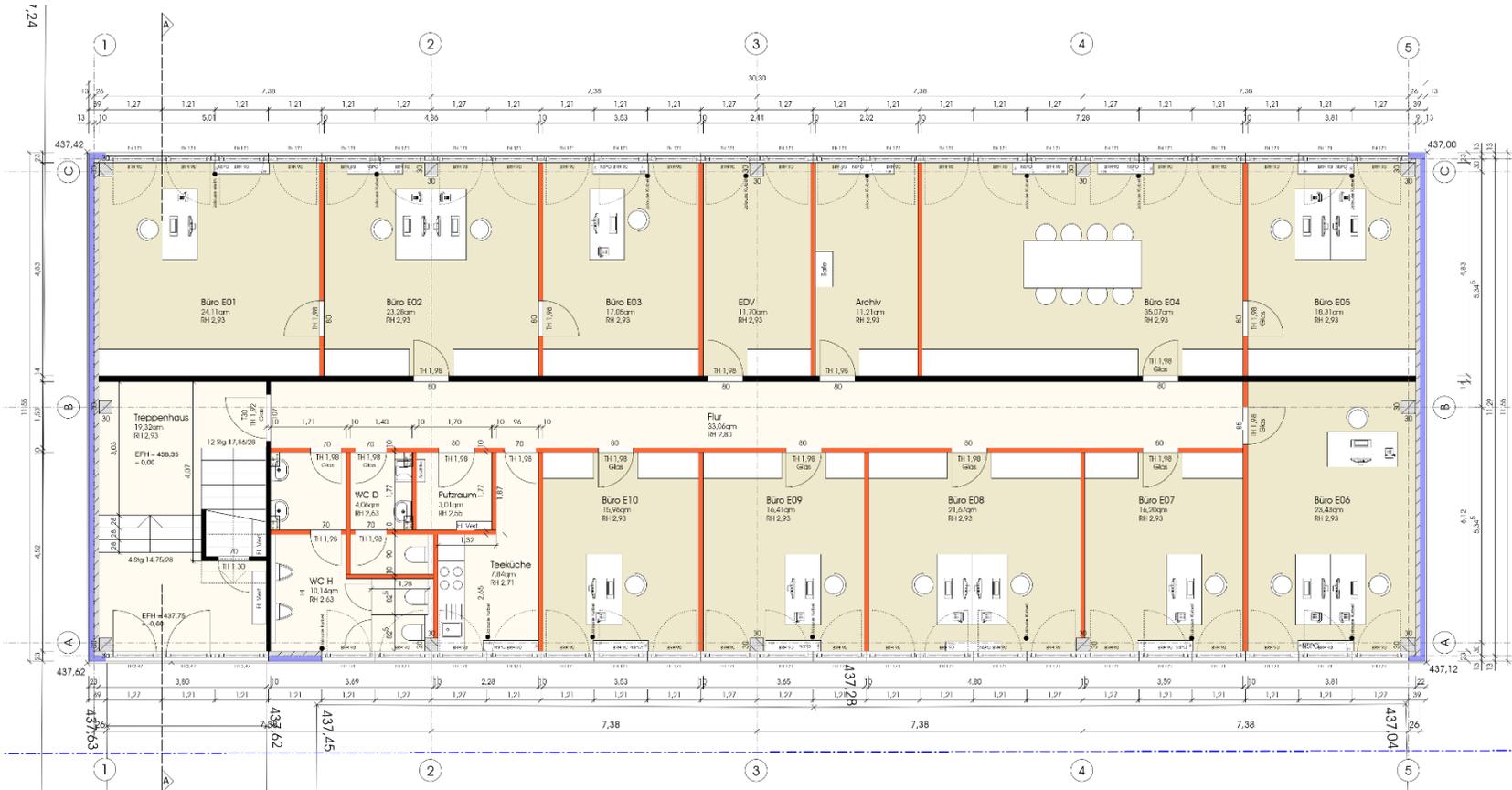
Nur wenige Meter entfernt, fußläufig gut erreichbar, befinden sich mehrere Hotels in welchen Geschäftspartner untergebracht werden können.

Fahrzeit:      zum Bahnhof – 3 Autominuten  
                 zum Flughafen Stuttgart – ca. 15 Autominuten  
                 zur Autobahn 81 – ca. 3 Autominuten

# GRUNDRISS EG 03-1

Treppenhaus, Flur, Sanitarräume, Abstellraum, Küche

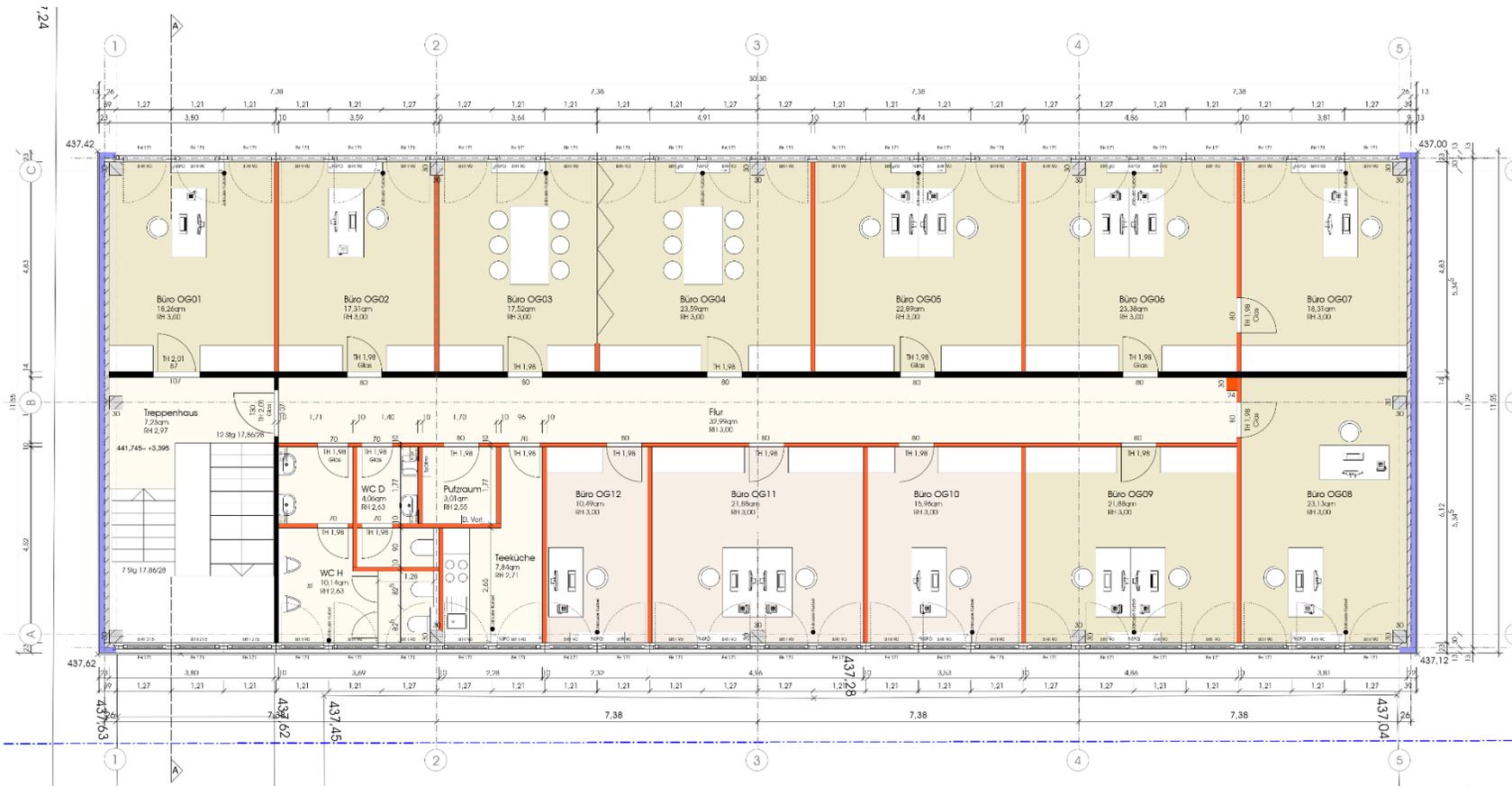
Büros/Besprechungsräume, Technikraum



# GRUNDRISS OG 03-2

Treppenhaus, Flur, Sanitärräume, Abstellraum, Küche

Büros/Besprechungsräume, Technikraum



# FOTOS 04/1 Treppenhaus, Flur



# FOTOS 04/2 Sanitärräume, Küchen



# FOTOS 04/3 Büros



# FOTOS 04/4 Büros

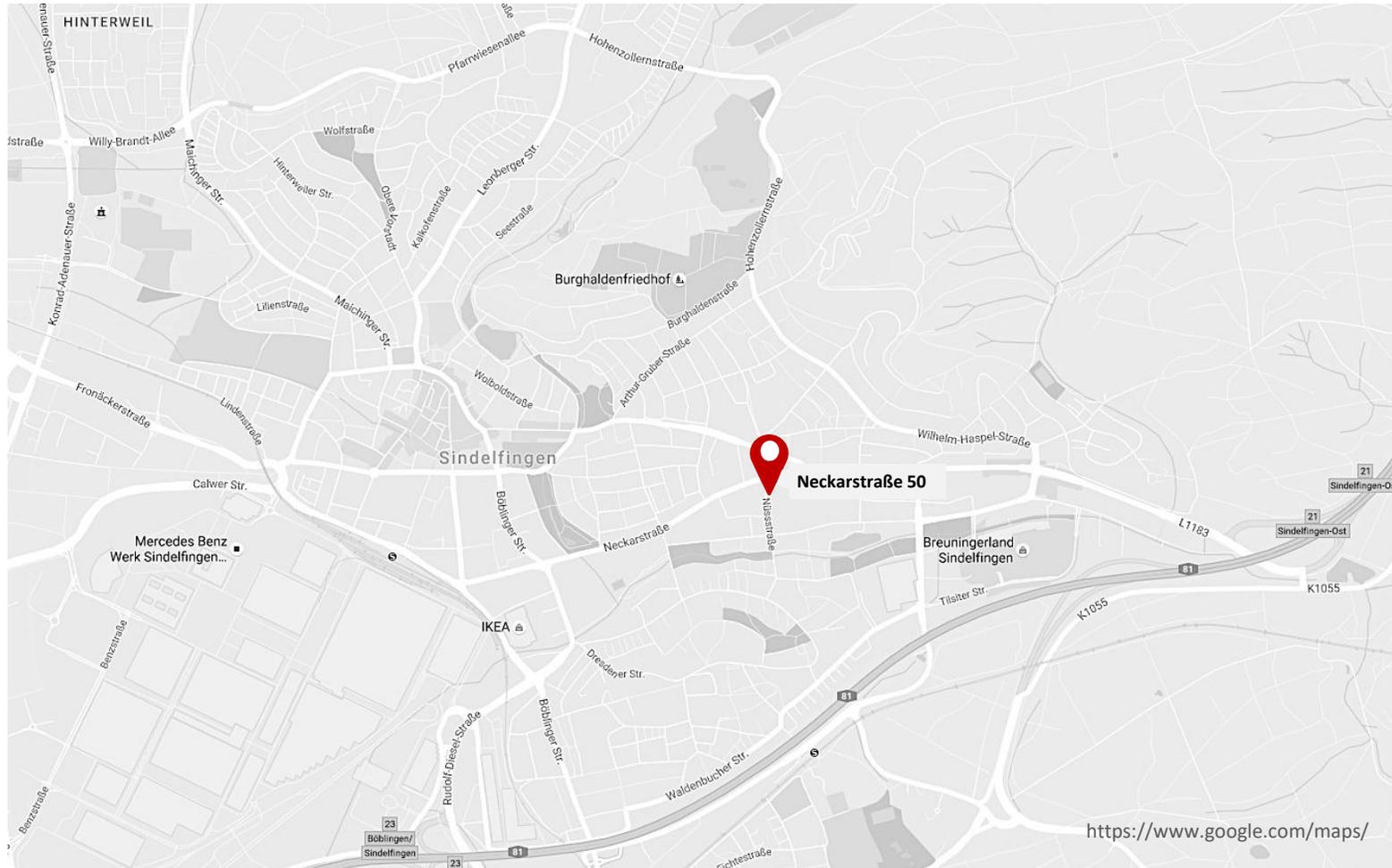


# FOTOS 04/5

Flur, Technikraum, Besprechungsraum



# KARTE 05





Gerne können wir einen Termin für eine Besichtigung vereinbaren.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Areal GmbH  
Birgit Erbrich  
Neckarstrasse 52  
71065 Sindelfingen



[INFO@AREAL-IMMO.EU](mailto:INFO@AREAL-IMMO.EU)



+49 7031/4603-63