

# Exposé

## Bürofläche in Pforzheim

### Repräsentative, flexible Büroflächen in erstklassiger Lage



Objekt-Nr. OM-399463

### Bürofläche

Vermietung: **3.690 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stober

Stuttgarter Straße 41  
75179 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	576,52 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	1.150 €	Gesamtfläche	576,52 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	10.650 €	Stellplätze	4
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.09.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Büroeinheit bietet auf insgesamt ca. 576,52 m<sup>2</sup> moderne, helle und flexibel nutzbare Büroflächen in einem repräsentativen Gewerbehaus mit hervorragender Mieterstruktur.

Die Einheit erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss und ist sowohl intern durch eine Treppe miteinander verbunden als auch über das zentrale Treppenhaus separat zugänglich. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Flächen als zusammenhängende Einheit zu nutzen oder in zwei nahezu gleich große, unabhängige Büroeinheiten zu trennen – ideal für Unternehmen mit unterschiedlichen Abteilungen oder bei geplanter Teilvermietung.

Die Raumaufteilung kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden. Ob Einzelbüros, Teamräume, Großraumbüros oder Besprechungs- und Konferenzzimmer – die Flächen bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für moderne Arbeitswelten. Zusätzlich sind Technik- und Serverräume vorhanden, die sich optimal für IT-Infrastrukturen eignen.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss stehen Einbauküchen sowie eigene Sanitärbereiche zur Verfügung, was eine unabhängige Nutzung der Etagen ermöglicht.

Alle Büroräume überzeugen durch großzügige Fensterflächen, die für eine freundliche, helle Arbeitsatmosphäre sorgen, und sind gleichzeitig mit Verdunklungsmöglichkeiten ausgestattet, um ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten.

Das Gebäude selbst präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Erscheinungsbild und beherbergt eine solide und vielfältige Mieterstruktur aus etablierten Unternehmen. Neben einem Personenaufzug steht den Mietern eine Tiefgarage zur Verfügung, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Insgesamt bietet dieses Objekt repräsentative und funktionale Büroflächen in bester Erreichbarkeit – ideal für anspruchsvolle Unternehmen, die Wert auf ein professionelles Umfeld, flexible Raumkonzepte und eine hochwertige Ausstattung legen.

## Ausstattung

- Flexible Raumaufteilung (auch Trennung der Stockwerke)
- Hochwertige Teppich- und Fliesenböden in der gesamten Einheit
- Einbauküche pro Stockwerk
- Tiefgaragen- und Außenstellplätze zumietbar
- Werbeflächen an und vor dem Haus (Firmenschilder)
- Aufzug im Haus

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei erfolgreicher Vermietung ist eine Vermittlungsprovision in Höhe von 2,0 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Vermietung zu leisten. Die Provision versteht sich freibleibend einer Provision der anderen Vertragsseite. Die Provision ist fällig und verdient bei Abschluss eines rechtsgültigen Mietvertrags.

Für die Richtigkeit der gemachten Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Die Informationen in der vorliegenden Form haben wir vom Eigentümer /Auftraggeber erhalten und in diesem Angebot weitergegeben, ohne Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

## Lage

**\*\* Erstklassige Lage auf der Wilferdinger Höhe in Pforzheim \*\***

Die Bürofläche befindet sich in attraktiver und gut erreichbarer Lage von Pforzheim, in der Stuttgarter Straße 41. Der Standort liegt in einem etablierten Gewerbegebiet mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung an das Stadtzentrum sowie an überregionale Verkehrswege.

Die Stuttgarter Straße ist eine der wichtigsten Verkehrsachsen Pforzheims und verbindet das Zentrum mit der Bundesstraße B10 und der Autobahn A8 (Karlsruhe–Stuttgart). Diese direkte Anbindung gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit sowohl aus dem Stadtgebiet als auch aus den umliegenden Wirtschaftsstandorten. Für Mitarbeiter und Besucher besteht zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, der Hauptbahnhof Pforzheim ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Bürohäusern, Handwerksbetrieben, Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen, was für ein lebendiges, professionelles Umfeld sorgt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, Banken und weitere Serviceeinrichtungen, die den Arbeitsalltag erleichtern und bereichern.

Zudem stehen entlang der Straße und auf angrenzenden Grundstücken zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was den Standort auch für Kundenbesuche und größere Teams besonders attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage in der Stuttgarter Straße 41 somit ideale Voraussetzungen für moderne Büro- und Dienstleistungsnutzungen: eine zentrale Adresse, hervorragende Verkehrsanbindung, ein gewachsenes Geschäftsumfeld und eine sehr gute Erreichbarkeit – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	2,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	69,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



EBK pro Stockwerk



Sanitärbereich pro Stockwerk

# Exposé - Galerie



Tiefgarage