

# Exposé

## Ladenlokal in Karlsruhe

### Ladenlokal in Karlsruhe Mühlburg (nähe Entenfang) zu verpachten



Objekt-Nr. OM-399704

#### Ladenlokal

Vermietung: **1.150 € + NK**

Sophienstraße 225  
76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	2	Gesamtfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Neben-/Lagerfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	380 €	Verkaufsfläche	65,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.500 €	Schaufensterfront	5,00 m
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	Neuwertig	Heizung	Sonstiges
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Karlsruhe-Mühlburg, in der Sophienstraße 225, bieten wir ein gepflegtes Ladenlokal im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses zur Pacht an. Das bisher als Friseursalon geführte Geschäft ist fester Bestandteil des Stadtteils und genießt eine hohe Bekanntheit sowie einen treuen Kundenstamm.

## Ausstattung

- Gute Sichtbarkeit & direkter Zugang von der Straße
- Große Schaufensterfront
- Ideal für Dienstleistung, Einzelhandel, Friseur, Beauty
- Übernahme der Einrichtung & Ausbau nach Absprache möglich
- Elektrischer Rolladen zur Sicherung der Eingangstür

Die Räumlichkeiten sind aufgrund der Schaufensterfront sehr hell und lassen sich flexibel gestalten, bieten Raum für eigene Konzepte oder die direkte Weiterführung des Friseurbetriebs. Auch andere gewerbliche Nutzungen sind denkbar – entscheidend ist, dass Sie mit Leidenschaft, Verlässlichkeit und unternehmerischem Ehrgeiz an den Start gehen.

### Fußboden:

Fliesen

## Lage

Die Sophienstraße 225 in 76185 Karlsruhe liegt im Stadtteil Mühlburg, einem westlich gelegenen, gut angebundenen Stadtteil zwischen Weststadt und Knielingen. Der Standort gehört städtebaulich zur erweiterten Innenstadt-West-Zone und befindet sich innerhalb eines dicht bebauten, traditionsreichen Quartiers mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung.

### Lage und Umgebung

Die Sophienstraße ist eine zentrale Verkehrs- und Geschäftsachse, die durch die Weststadt und Mühlburg verläuft. Der Abschnitt um Hausnummer 225 zeichnet sich durch mehrgeschossige Gründerzeitbauten und kleinteilige Ladenlokale im Erdgeschoss aus. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Handwerksbetriebe, Friseursalons, eine Hausverwaltung sowie weitere kleinere Dienstleister.

### Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine sehr gute ÖPNV-Anbindung: Über die nahegelegenen Haltestellen der Tramlinien S1, S11 und 2 entlang der Kaiserallee oder Rheinstr. besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt und zu den Stadtteilen Knielingen sowie Durlach. Über die Entlastungsstraße B36 und die Südosttangente sind auch die Autobahnen A5 (Karlsruhe-Mitte) und A65 binnen weniger Minuten erreichbar.

### Umgebung und Infrastruktur

Das Umfeld gilt als urban und lebendig mit vielfältiger Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, Bäcker, Cafés und Dienstleistungsbetriebe sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befinden sich Schulen und Ärzte im näheren Umfeld.

### Stadtbild und Charakter

Der Stadtteil Mühlburg zeichnet sich durch charakteristische Altbauarchitektur der Gründerzeit und eine gewachsene Nachbarschaftsstruktur aus. Der Bereich rund um die Sophienstraße ist historisch urban geprägt und nimmt am Übergang zur Weststadt teil, die für ihre repräsentativen Fassaden und Struktur aus dem 19. Jahrhundert bekannt ist.

### Kurzbewertung

Die Lage Sophienstraße 225, 76185 Karlsruhe-Mühlburg ist insgesamt als gut erschlossen, zentral und städtisch geprägt einzustufen. Sie bietet eine günstige Verbindung zwischen Wohnen und Gewerbe, insbesondere geeignet für kleine Dienstleistungsbetriebe oder Einzelhandel, während Wohnräume von der urbanen Infrastruktur profitieren.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick vom Eingang in den Laden



Blick zur Schaufensterfront

# Exposé - Galerie



Blick zum Eingang



Schaufensterfront innen

# Exposé - Galerie



Block zum Hof



Eingang

# Exposé - Galerie



Blick zum Hof 2

# Exposé - Grundrisse

