

Exposé

Bürofläche in Ludwigsburg

**TOP-SICHTBARKEIT im Bleyle Quartier: Bürofläche, nur
wenige Meter vom Ludwigsburger Bahnhof.**



Objekt-Nr. OM-413202

Bürofläche

Vermietung: **1.582 € + NK**

Ansprechpartner:
Randstad Deutschland GmbH & Co.KG

Martin-Luther-Straße 69
71636 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	386 €	Büro-/Praxisfläche	113,00 m ²
Mietsicherheit	4.746 €	Gesamtfläche	113,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Unternehmen an einem strategisch hervorragend gelegenen Standort in Ludwigsburg zu positionieren!

Wir bieten auf Basis eines Untermitverhältnisses eine wunderbar großzügige und weitläufige Gewerbefläche im Erdgeschoss mit einer Bürofläche von ca. 113 m² an. Die Fläche besticht durch ihren offenen und flexiblen Schnitt, der Ihnen optimale Sichtbarkeit bietet.

Ob Sie ein modernes Großraumbüro, einen repräsentativen Showroom, eine Agentur mit kreativem Freiraum suchen – hier sind Ihren Ideen (fast) keine Grenzen gesetzt. Die Weitläufigkeit sorgt für eine produktive und angenehme Arbeitsatmosphäre mit viel Platz für Ihr Team, Ihre Kunden und Ihr Wachstum.

Ausstattung

Neuwertiger Zustand: Die Büroräume wurden 2022 frisch und hochwertig renoviert.

Offene Arbeitswelt: Modernes Open-Space-Konzept für maximale Flexibilität und Kommunikation, ein abgeschlossener Besprechungs/ Konferenzraum, eine zu kreativen "breaks" einladende Küche, sowie getrennte WC Anlagen sind in den knapp 113m² clever integriert und bauseits bedacht worden.

Zeitloser, pflegeleichter Teppichboden in allen Bürobereichen.

Raumstruktur: Ein großer Besprechungsraum, Arbeitsplatzbereich jeweils im open space layout, eine geschlossene und in sich abgetrennte Küchenlösung, copy/print Bereich, sowie getrennte und diskret angeordnete WC Anlagen,

Zusätzlicher Mehrwert: Übernahme der NEUWERTIGEN Büroeinrichtung

Sparen Sie sich die aufwändige und teure Neubeschaffung! Es besteht die exklusive Möglichkeit, die gesamte hochwertige und neuwertige Büroeinrichtung gegen eine faire Ablösesumme zu übernehmen:

Ergonomie pur: Höhenverstellbare Schreibtische (elektrisch) für gesunde Arbeitsplätze.

Komfort & Design: Hochmoderne Bürostühle (ergonomisch optimiert).

Besprechungs-Ensemble: Elegante Besprechungsmöbel mit hochwertigen Stühlen (aus stilvollem Filzstoff).

Stauraum: Praktische und designorientierte Sideboards im gesamten Open Space.

Ihr Vorteil: Sofortiger, reibungsloser Einzug in ein voll ausgestattetes und modernes Büro!

Fußboden:

Teppichboden

Sonstiges

Anbieter

Randstad Deutschland GmbH & Co. KG

Frankfurter Straße 100, 65760 Eschborn

Tel. 06196 4080

Email: realestate@randstad.de

Registergericht: AG Frankfurt am Main, HRA 30640

Komplementärin: Randstad Deutschland GmbH, LG Wiener Neustadt, FN 433136 s

Zweigniederlassung: Eschborn, AG Frankfurt am Main, HRB 102380

Geschäftsführung: Hendrik Viswat (Vors.),

Dr. Sebastian Göbel, Susanne Wißfeld

Umsatzsteuer-ID: DE 123 047 934

Lage

Diese Gewerbeimmobilie befindet sich in der Martin-Luther-Straße 69 in einer zentralen und etablierten Geschäftslage von Ludwigsburg, einem bedeutenden Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart. Die Lage ist ideal für Unternehmen, die sowohl eine hohe Erreichbarkeit als auch eine attraktive Infrastruktur für ihre Mitarbeiter und Kunden benötigen.

Makro- und Mikrolage für Ihr Business

Zentrale Positionierung: Die Adresse liegt in unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum Ludwigsburgs. Der Marktplatz, die Verwaltung (Ämter) und Banken sind schnell erreichbar – ein signifikanter Vorteil für Geschäftstermine und administrative Vorgänge.

Hohe Attraktivität und Repräsentanz: Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern und bietet eine repräsentative Geschäftsadresse in einem stabilen und gefragten Quartier.

Mitarbeiter-Infrastruktur: Die Versorgung der Mitarbeiter ist exzellent. In der näheren Umgebung finden sich diverse gastronomische Angebote für die Mittagspause, Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleister und Poststellen.

Verkehrstechnische Anbindung (Mitarbeiter & Logistik)

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV): Die Anbindung für Pendler ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen mit direkter Verbindung zum Ludwigsburger Hauptbahnhof (S-Bahn S4/S5 und Regionalverkehr) sind fußläufig erreichbar. Dies gewährleistet eine reibungslose Anreise aus dem gesamten Stuttgarter Raum.

Individualverkehr und Fernverbindungen: Die Lage zeichnet sich durch die schnelle Erreichbarkeit der Hauptverkehrsadern aus. Die Bundesstraße B27 (Anbindung nach Stuttgart und Heilbronn) sowie die Autobahn A81 (Stuttgart–Würzburg) sind in wenigen Fahrminuten erreicht. Dies ist ein entscheidender Faktor für Geschäftsreisen, Außendienst und die Zulieferlogistik.

Parksituation: Die Parkmöglichkeiten im Quartier sind im Vergleich zu reinen Innenstadtlagen oft besser zu organisieren (Bitte prüfen Sie hier die spezifische Situation der Immobilie, z.B. eigene Stellplätze).

Fazit für Investoren und Mieter

Die Martin-Luther-Straße 69 bietet die seltene Kombination aus zentraler Geschäftsadresse mit hoher Visibility und einer maximalen verkehrstechnischen Effizienz. Sie ist der nahezu ideale Standort für Dienstleister, Kanzleien, Praxen oder Technologieunternehmen, die Wert auf eine exzellente Erreichbarkeit, eine starke regionale Vernetzung und eine attraktive Arbeitsumgebung für ihr Personal legen.

Exposé - Energieausweis

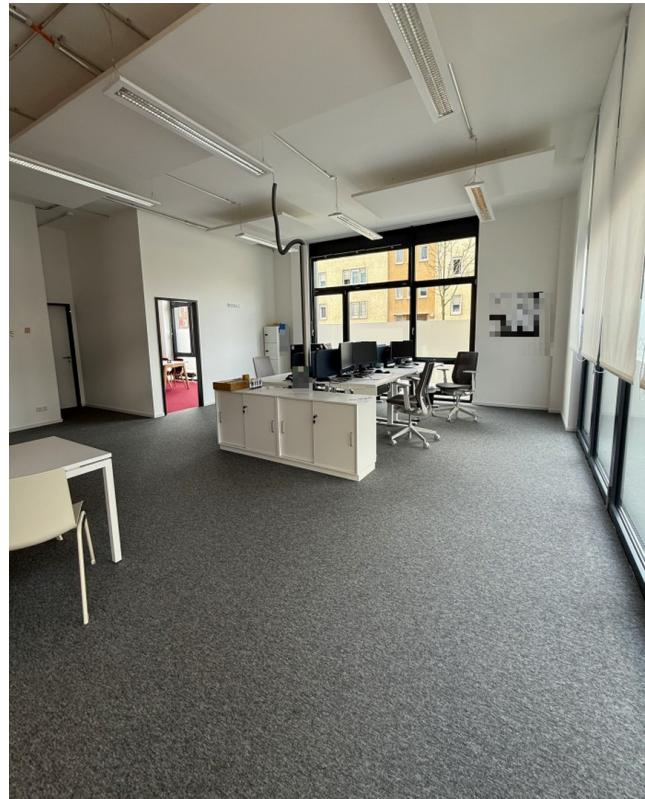
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	150,80 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	137,10 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



freundlicher Eingangsbereich

Exposé - Galerie



offener Arbeitsbereich



..auf ein Wort im "Besprecher"

Exposé - Galerie



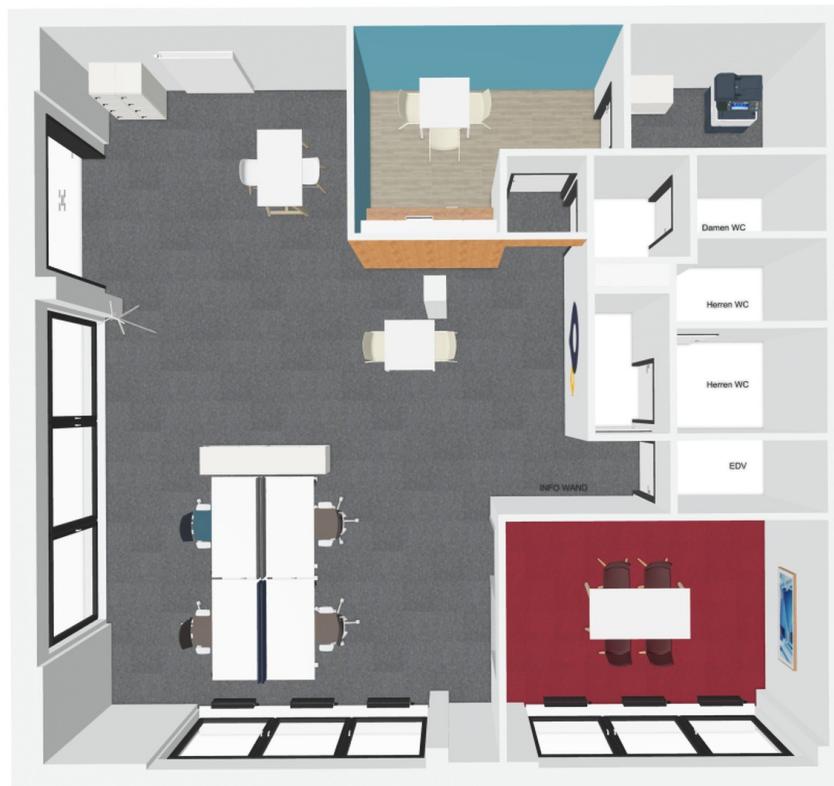
Küche

Exposé - Galerie



WC Beispiel

Exposé - Grundrisse



Grundriss