

# Exposé

## Bürofläche in Walldorf

### Einzelbüros ab 19m<sup>2</sup> bis 630m<sup>2</sup> im Walldorfer Industriegebiet



Objekt-Nr. OM-423074

#### Bürofläche

Vermietung: **16 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nicolas Heck

Dietmar-Hopp-Allee 23  
69190 Walldorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	7
Energieträger	Fernwärme
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert

Etage	5. OG
Büro-/Praxisfläche	19,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	630,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen bei Walldorf Offices – Ihrem Standort für professionelle, langfristig planbare und klar kalkulierbare Büroflächen in Walldorf. Unser Konzept richtet sich gezielt an Unternehmen, Teams, Selbstständige und Dienstleister, die keinen klassischen Coworking-Charakter suchen, sondern eigene, abschließbare Büroeinheiten in einem seriösen Arbeitsumfeld.

Die Büroflächen sind in separaten Einheiten organisiert und bieten Ihnen damit genau das, was im Arbeitsalltag zählt: Privatsphäre, Sicherheit, Ruhe und eine klare Struktur. Jedes Büro ist individuell abschließbar, sodass Sie Ihre Arbeitsplätze, Unterlagen und technische Ausstattung jederzeit geschützt wissen – ideal für Unternehmen mit sensiblen Daten, vertraulichen Gesprächen oder einem professionellen Kundenkontakt.

Flexible Flächen – passend zu Ihrem Bedarf:

Unsere Büroflächen starten bereits bei ca. 19 m<sup>2</sup> und eignen sich damit sowohl für Einzelarbeitsplätze als auch für kleinere Teams. Je nach Bedarf können weitere Flächen hinzugemietet werden, sodass auch wachsende Unternehmen hier eine langfristige Perspektive finden. Durch die klare Aufteilung der Büros entsteht ein angenehmes Arbeitsumfeld, das produktives Arbeiten unterstützt und gleichzeitig Raum für eine professionelle Außenwirkung bietet.

Gemeinschaftsflächen – fair und transparent:

Neben der reinen Bürofläche profitieren Mieter von gemeinschaftlich genutzten Bereichen (z. B. Fluren und allgemeinen Nutzflächen). Diese Gemeinschaftsflächen werden transparent und anteilig nach Quadratmetern berechnet. Dadurch bleibt die Kostenstruktur jederzeit nachvollziehbar und fair – ohne komplizierte Pauschalen oder versteckte Umlagen.

Preise & Mietkonditionen:

Die Vermietung erfolgt mit einer Mindestmietdauer von 12 Monaten. Die Mietpreise gestalten sich abhängig von der Laufzeit wie folgt:

Mindestmietdauer 12 Monate: 18,00 €/m<sup>2</sup>

Mindestmietdauer 24 Monate: 17,00 €/m<sup>2</sup>

ab 36 Monaten Mindestmietdauer: 16,00 € / m<sup>2</sup>

Die anteilige Gemeinschaftsflächennutzung wird ebenfalls mit 16,00 €/m<sup>2</sup> berechnet.

Zusätzlich fällt eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 3,50 €/m<sup>2</sup> an. Diese wird als monatliche Vorauszahlung angesetzt und sorgt für eine klare, planbare Kostengrundlage.

Optional stehen Parkplätze zur Verfügung – bereits ab 50,00 € pro Monat. Damit ist auch bei täglicher Büropräsenz eine komfortable Anreise gewährleistet.

Ideal für Unternehmen, die Wert auf Struktur legen:

Walldorf Offices bietet eine Lösung für alle, die ein Büro nicht nur „irgendwie“ mieten möchten, sondern ein Umfeld suchen, das zur eigenen Arbeitsweise passt: konzentriertes Arbeiten, klare Mietlogik, seriöses Umfeld und langfristige Perspektive. Besonders geeignet ist das Objekt für Dienstleister, Agenturen, Beratungen, IT-nahe Unternehmen, Vertriebsteams sowie alle, die einen professionellen Standort im Raum Walldorf benötigen.

Gerne stellen wir Ihnen die verfügbaren Flächen vor und erläutern Ihnen die Möglichkeiten vor Ort. Sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin und finden Sie die passende Büroeinheit für Ihr Unternehmen.

Hinweis: Alle Maßangaben wurden eigenständig ermittelt. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Die Fotos dienen der Veranschaulichung und können vom aktuellen Zustand abweichen.

# Ausstattung

Das Büroobjekt von Walldorf Offices bietet eine moderne und durchdachte Ausstattung für Unternehmen, die einen professionellen Arbeitsplatz in einem gepflegten Umfeld suchen. Das Gebäude wurde 1995 erbaut und im Jahr 2015 umfassend modernisiert, sodass heute eine zeitgemäße Grundlage für einen effizienten und komfortablen Arbeitsalltag gegeben ist.

## Technische Infrastruktur & Energieversorgung

Ein besonders wichtiger Vorteil für moderne Unternehmen ist die leistungsfähige digitale Infrastruktur. Der Standort verfügt über einen Glasfaseranschluss und erfüllt damit die Voraussetzung für stabile, schnelle Datenverbindungen – ideal für Unternehmen mit Cloud-Anwendungen, Videokonferenzen, Remote-Zugriffen oder hohem Datentransfer.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, was nicht nur für einen zuverlässigen Betrieb sorgt, sondern auch eine komfortable und zentrale Versorgung des Gebäudes gewährleistet. Dadurch profitieren Mieter von einem angenehmen Raumklima sowie einer technisch bewährten und wartungsarmen Lösung.

## Gepflegte Allgemeinflächen

Neben den einzelnen Büros zeichnet sich Walldorf Offices durch ein sauberes, ordentliches Gesamtbild aus. Die Flure und Allgemeinbereiche sind gepflegt und vermitteln einen professionellen Eindruck – sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher und Geschäftspartner.

Ebenso stehen moderne und saubere WC-Anlagen zur Verfügung, die regelmäßig genutzt und im Alltag praktisch erreichbar sind. Diese Rahmenbedingungen tragen zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei und sorgen dafür, dass sich der Standort auch für Kundenbesuche und geschäftliche Termine eignet.

## Gemeinschaftsküchen

Für die tägliche Organisation im Büroalltag sind Gemeinschaftsküchen vorhanden, die den Mietern zur Verfügung stehen. Damit ist die Versorgung im Alltag unkompliziert möglich – unabhängig davon, ob es um kurze Pausen, die Mittagspause oder den Kaffee zwischendurch geht.

## Abschließbare Büroeinheiten – klare Trennung & Privatsphäre

Ein Kernelement des Walldorf-Offices-Konzepts sind die einzeln abschließbaren Büros. Jede Büroeinheit ist separat nutzbar und bietet dadurch Privatsphäre, Ruhe und Sicherheit – ein entscheidender Vorteil gegenüber klassischen Coworking-Flächen oder offenen Großraumkonzepten.

Gerade Unternehmen mit vertraulichen Themen, regelmäßigen Telefonaten oder Kundengesprächen profitieren von der klaren Struktur und dem separierten Arbeitsumfeld.

## Leer vermietet – maximale Freiheit bei der Einrichtung

Ein besonders wichtiger Punkt: Alle Büros werden unmöbliert / leer vermietet.

Das bedeutet: Jeder Mieter kann seine Büroeinheit exakt nach den eigenen Anforderungen und dem eigenen Stil einrichten – vom klassischen Schreibtisch-Setup bis hin zu Meeting- oder Projektflächen.

Diese Freiheit ist insbesondere für Unternehmen attraktiv, die Wert auf eine individuelle Ausstattung, Branding, Ergonomie oder spezifische technische Anforderungen legen. So entsteht keine „vorgegebene Lösung“, sondern eine Bürofläche, die exakt zum Unternehmen passt.

## Parkmöglichkeiten (optional)

Optional können Parkplätze direkt am Standort angemietet werden – bereits ab 50,00 € pro Monat. Dies erleichtert sowohl den Arbeitsweg für Mitarbeiter als auch die Anreise für Kunden und externe Partner erheblich und macht den Standort im Alltag besonders komfortabel.

## Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

### Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Walldorf Offices

Dietmar-Hopp-Allee 23

69190 Walldorf (Baden)

Vertreten durch: Nicolas Heck, Matthäus Scheffner, Nicolas Müller, Tim Müller

### Kontakt

Telefon: +49 6227 6988690

E-Mail: [info@walldorf-offices.de](mailto:info@walldorf-offices.de)

### Inhaltlich verantwortlich

gem. § 18 Abs. 2 MStV: Nicolas Heck, Matthäus Scheffner, Nicolas Müller, Tim Müller

### Hosting

Das Hosting dieser Website erfolgt bei All-Inkl. (Serverstandort EU). Es werden Server-Logfiles verarbeitet (siehe Datenschutzerklärung).

### Haftungsausschluss

#### Haftung für Inhalte

Die Inhalte dieser Seiten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen.

#### Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Für diese fremden Inhalte übernehmen wir keine Gewähr. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber verantwortlich.

#### Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers.

#### Verbraucherstreitbeilegung / OS-Plattform

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr). Wir sind weder verpflichtet noch bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Hinweis: Diese Seite stellt keine Rechtsberatung dar. Bitte Angaben prüfen und fehlende Pflichtangaben ergänzen.

## Lage

Walldorf zählt zu den wirtschaftlich stärksten Standorten der Metropolregion Rhein-Neckar und ist insbesondere durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu international agierenden Unternehmen sowie seine zentrale Lage zwischen Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe bekannt. Der Standort bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die eine professionelle Büroadresse, eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden sowie ein wirtschaftlich attraktives Umfeld suchen.

Die Büroflächen von Walldorf Offices befinden sich in einem etablierten Gewerbeumfeld und profitieren von einer Lage, die sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für geschäftliche Termine optimale Bedingungen schafft. Besonders attraktiv ist Walldorf für Unternehmen, die in der Region Rhein-Neckar aktiv sind oder ihre Tätigkeit auf einen Standort konzentrieren möchten, der zentrale Erreichbarkeit mit wirtschaftlicher Stabilität verbindet.

#### Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit

Walldorf ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Über die Autobahnen A5 und A6 sind die umliegenden Städte sowie überregionale Ziele schnell erreichbar. Dadurch ergeben sich kurze Wege in Richtung Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Frankfurt sowie in das gesamte Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Gebiet. Auch für Geschäftskunden, externe Partner oder Dienstleister ist die Lage ideal, da Termine effizient und ohne umständliche Anfahrten planbar sind.

Der Standort eignet sich damit sowohl für Unternehmen mit regionalem Fokus als auch für Betriebe, die regelmäßig überregional unterwegs sind oder Kunden aus unterschiedlichen Regionen empfangen. Durch die gute Straßenanbindung sind selbst kurzfristige Meetings oder Termine problemlos realisierbar – ein entscheidender Vorteil im hektischen Geschäftsalltag.

#### Standortvorteil Walldorf – starkes wirtschaftliches Umfeld

Walldorf steht seit Jahren für einen dynamischen Wirtschaftsstandort mit einer hohen Dichte an innovativen Unternehmen, Dienstleistern und technologieorientierten Betrieben. Das Umfeld ist geprägt von einer professionellen Geschäftskultur und bietet Unternehmen aller Größenordnungen ein attraktives Netzwerk. Besonders im Bereich IT, Beratung, Vertrieb und Dienstleistungen ist Walldorf ein etablierter Standort, an dem sich Arbeiten und Wachstum ideal miteinander verbinden lassen.

Für Unternehmen bietet die Lage darüber hinaus einen echten Vorteil bei der Außenwirkung: Eine Adresse in Walldorf wirkt seriös, etabliert und professionell – insbesondere im Zusammenhang mit Kundenterminen, Bewerbungsgesprächen oder dem Ausbau eines regionalen Standorts.

#### Alltag & Infrastruktur im direkten Umfeld

Neben den wirtschaftlichen Faktoren überzeugt Walldorf auch durch eine sehr gute Infrastruktur. Im näheren Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Angebote für den täglichen Bedarf, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher des Standorts komfortabel erreichbar sind. Damit eignet sich die Lage nicht nur für konzentriertes Arbeiten, sondern auch für einen strukturierten Büroalltag mit kurzen Wegen und guter Versorgung.

Auch für Pausen, Mittagstermine oder kleine Besorgungen bietet der Standort ideale Voraussetzungen – ein Aspekt, der im täglichen Betrieb häufig unterschätzt wird, jedoch einen großen Einfluss auf die Zufriedenheit im Team und die Praktikabilität im Arbeitsalltag hat.

Ein weiterer wichtiger Vorteil des Standorts sind die vorhandenen Parkmöglichkeiten. Auf Wunsch können Parkplätze bereits ab 50,00 € pro Monat angemietet werden. Dies bietet sowohl Mitarbeitern als auch Besuchern einen zusätzlichen Komfort und macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf eine unkomplizierte Anfahrt und ein angenehmes Ankommen legen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	32,10 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	24,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.





# WALLDORF OFFICES

Büroflächen ab 19 m<sup>2</sup> –  
schon ab 16 €/m<sup>2</sup>

Preise nach Laufzeit  
**AB 16 €/M<sup>2</sup>**

## Attraktive Preise



### Mietdauer 12 Monate

18€/m<sup>2</sup>



### Mietdauer 24 Monate

17/m<sup>2</sup>



### Mietdauer ab 36 Monate

16€/m<sup>2</sup>



### Nebenkosten-VZ (fix)

3,50€/m<sup>2</sup>

## Eigene Bürofläche statt Coworking.

Abschließbare Büroflächen in Walldorf für Unternehmen, Teams und Selbstständige.

Transparente Abrechnung nach m<sup>2</sup> – inklusive Gemeinschaftsanteil. Ideal für langfristige Mieter mit planbaren Kosten.

 [walldorf.offices](#)

 [www.walldorf-offices.de](http://www.walldorf-offices.de)

**JETZT ANFRAGEN**