

# Exposé

## Freifläche in Pforzheim

**PROVISIONSFREI (3,90€/m²) – Vielseitige  
Gewerbefläche mit Büro, Halle & Lager in zentraler Lage**



Objekt-Nr. OM-428127

### Freifläche

Vermietung: **3.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
M. Erden

Durlacherstraße 70 & 72  
75172 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	836,00 m²
Nebenkosten	250 €	Lager-/Prod.fläches	608,00 m²
Mietsicherheit	6.500 €	Freifläche	228,00 m²
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbefläche in Pforzheim bietet viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Betriebe aller Branchen – ideal für Handwerk, Dienstleistung, Handel oder Büro. Vorder- und Hinterhaus sind über einen Innenhof miteinander verbunden, sodass Arbeits-, Lager- und Präsentationsflächen optimal kombiniert werden können.

Im Vorderhaus erwarten Sie helle, einladende Räume mit großen Schaufenstern, eine Empore für zusätzliche Arbeits- oder Präsentationsfläche, ein Büro, Teeküche und Lagerflächen im Untergeschoss. Über den Innenhof gelangen Sie zum Hinterhaus, das weitere großzügige Lagerflächen sowie eine separate Halle mit ca. 71 m<sup>2</sup> und einer Deckenhöhe von 4,00 m bietet.

Der Lastenaufzug mit einer Tragkraft von bis zu 500 kg erleichtert den Transport zwischen den Ebenen. Außerdem verfügt das Hinterhaus über zusätzliche Büroflächen, die perfekt in die Gesamtfläche integriert sind.

Die Immobilie ist sofort verfügbar, zentral gelegen und bietet eine ideale Kombination aus Raum, Flexibilität und Lage.

## Ausstattung

- Heller Ausstellungsbereich mit großen Schaufenstern (ca. 228m<sup>2</sup>)
- Empore für zusätzlichen Platz zum Arbeiten oder Präsentieren
- Untergeschoss mit umfangreichen Lagerflächen
- Lastenaufzug für Materialtransporte bis 500 kg
- Separate Halle mit hohen Decken (ca. 71 m<sup>2</sup>)
- Innenhoffläche von ca. 132 m<sup>2</sup>
- Hinterhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Kleine Küche/Teeküche für den täglichen Gebrauch

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	131,10 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Gewerbefläche mit Schaufenster



Gewerbefläche mit Schaufenster

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche mit Schaufenster



Gewerbefläche mit Schaufenster



# Exposé - Galerie



Gewerbefläche mit Schaufenster



Gewerbefläche mit Schaufenster

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche mit Schaufenster



Innenhof



# Exposé - Galerie



Halle



Lager im UG

# Exposé - Galerie



Lager im UG



Lager im UG



# Exposé - Galerie



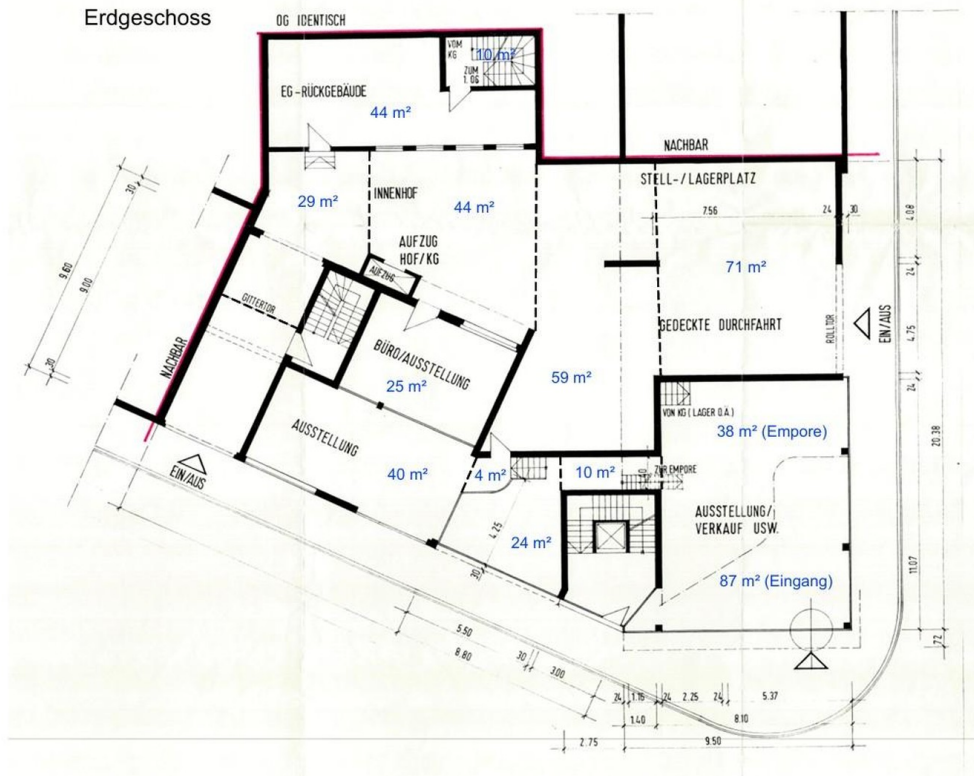
WC im UG



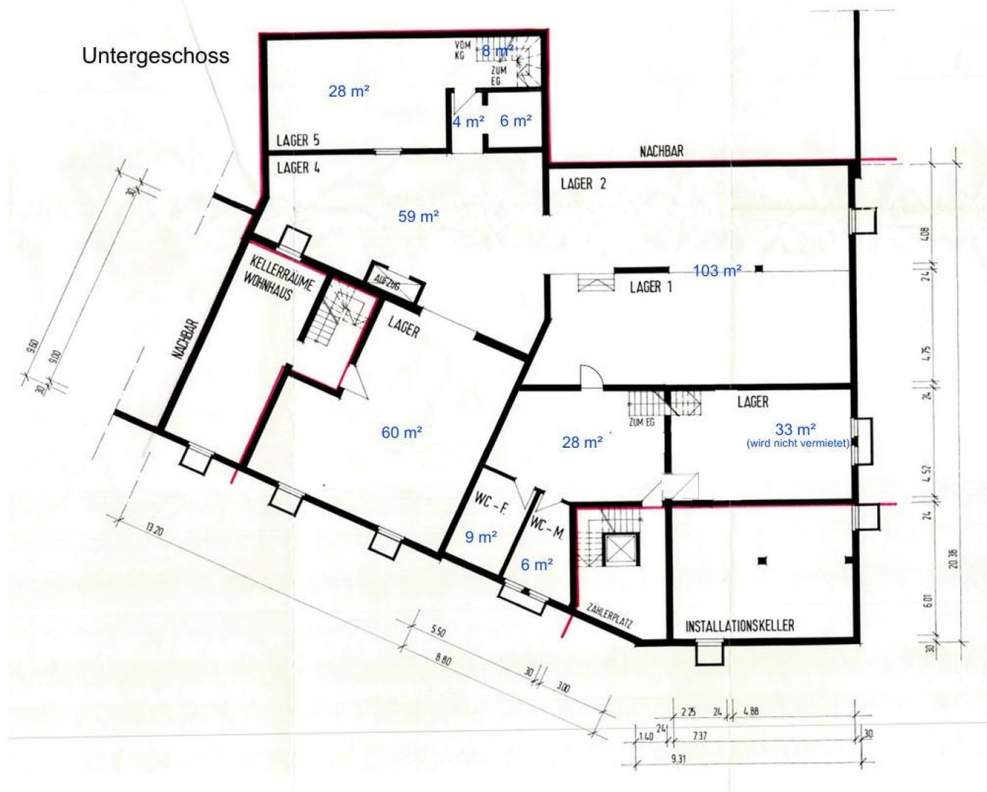
WC im UG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss - EG



Grundriss - UG