

# Exposé

## Bürofläche in Karlsruhe

### Arbeits- und Kreativräume für freiberufliche Tätigkeiten oder private Projekte



Objekt-Nr. OM-430293

#### Bürofläche

Vermietung: **1.066 € + NK**

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1928	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Heizkosten	210 €	Büro-/Praxisfläche	82,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.198 €	Gesamtfläche	82,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.07.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Händelstraße stehen helle, großzügige Räumlichkeiten (3 Räume) zur Verfügung, ideal für Freiberufler oder kreative Projekte wie Büro, Atelier oder Praxis.

Die Räume beinhaltet eine Pantryküche – Geschirrspülmaschine kann auf Wunsch des Vermieters übernommen werden. Eine Toilette befindet sich im Treppenhaus auf derselben Etage.

Die Räume dürfen ausschließlich für freiberufliche Tätigkeiten oder private, nicht-wohnliche Projekte genutzt werden. Eine Wohnnutzung ist nicht möglich, da kein Badezimmer vorhanden ist.

Die Nutzung muss nachbarschaftsfreundlich erfolgen (da Wohnhaus), also ohne störende Geräusche, Gerüche oder Publikumsverkehr. Außerdem muss die freiberufliche Tätigkeit rechtlich zulässig sein.

Die Kombination aus zentraler Lage, großzügigem Licht und flexibler Nutzung macht diese Räume besonders attraktiv für kreative Köpfe und Freiberufler, die einen funktionalen Arbeitsplatz suchen.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

## Lage

Die Räumlichkeiten befinden sich in der Händelstraße, Karlsruhe, zentral gelegen zwischen Mühlburg und Weststadt.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut, Haltestellen für Stadtbahn und Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister sind fußläufig erreichbar, die Karlsruher Innenstadt ist schnell erreichbar.

Die Lage bietet eine ruhige, zugleich gut angebundene Umgebung – ideal für Freiberufler oder kreative Projekte.

**Infrastruktur:**  
Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	42,30 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	152,50 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Raum 1 - Bild 2

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flurbereich



Raum 2 - Bild 1



# Exposé - Galerie



Raum 3 - Bild 1



Raum 3 - Bild 2

# Exposé - Galerie



Toilette auf dem Gang