

Exposé

Ausstellungsfläche in Philippsburg

Hochwertige Büro- & Gewerbefläche optional mit zusätzlicher Lager-/Werkstattfläche



Objekt-Nr. **OM-440633**

Ausstellungsfläche

Vermietung: **1.850 € + NK**

76661 Philippsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Büro-/Praxisfläche	153,00 m ²
Summe Nebenkosten	230 €	Gesamtfläche	153,00 m ²
Mietsicherheit	5.040 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Büro, Praxis, Studio oder Einzelhandel. Sofort verfügbar und flexibel gestaltbar.

Diese moderne und repräsentative Büro- und Gewerbefläche bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles Arbeitsumfeld und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die großzügig geschnittenen Büroräume überzeugen durch ihre helle Atmosphäre, zahlreiche Fensterflächen und eine hochwertige Ausstattung. Ein vorhandener Empfangsbereich ermöglicht die strukturierte Organisation von Kunden- und Besucherempfang und unterstreicht den professionellen Charakter der Fläche.

Die Immobilie ist technisch auf einem modernen Stand: Neben einer leistungsfähigen Internetanbindung verfügt die Fläche über zahlreiche, gut positionierte Steckdosen inklusive strukturierter LAN-Verkabelung – ideal für einen sofortigen und reibungslosen Arbeitsbeginn.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine integrierte Küche sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. Hochwertige Materialien wie pflegeleichte Fliesenböden, moderne Vliestapeten, Fußbodenheizung sowie außenliegende Raffstores zur kontrollierten Beschattung runden das Gesamtbild ab.

Ein besonderes Highlight ist die zusätzlich anmietbare Lager- bzw. Werkstatthalle, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Sie ist nicht Bestandteil der Bürofläche, kann jedoch bei Bedarf separat angemietet werden und eignet sich ideal für Unternehmen, die Büro-, Lager- und operative Flächen an einem Standort kombinieren möchten.

Das Grundstück bietet mehrere, voneinander getrennte und abschließbare Zugänge zur Mietfläche und sorgt damit für Flexibilität und Sicherheit. Ergänzt wird dies durch eine Video-Klingelanlage sowie vorhandene Überwachungskameras.

Zwei Stellplätze gehören zur Mietsache dazu und sind in der Kaltmiete enthalten. Weitere Stellplätze können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden. Optional stehen zudem Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Ein separater Müllplatz sowie Fahrradstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Die gute Verkehrsanbindung gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr und macht den Standort besonders attraktiv.

Ausstattung

- Großzügige und helle Büroflächen mit zahlreichen Fensterflächen
- Repräsentativer Empfangsbereich innerhalb der Einheit
- Hochwertige Ausstattung und moderne Raumgestaltung
- Leistungsfähige Internetanbindung
- Strukturierte LAN-Verkabelung in den Büroflächen
- Zahlreiche, optimal positionierte Steckdosen
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Außenliegende Raffstores zur individuellen Beschattung
- Pflegeleichte Fliesenböden
- Wände mit modernen Vliestapeten
- Integrierte Küche vorhanden
- Getrennte Damen- und Herren-WCs

- Optionale Lager- bzw. Werkstatthalle
- Mehrere abschließbare Zugänge zum Grundstück und zur Mietfläche
- Video-Klingelanlage
- Überwachungskameras vorhanden
- Zwei Stellplätze in der Kaltmiete enthalten
- Weitere Stellplätze optional anmietbar
- Optional Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge
- Separater Müllplatz
- Fahrradstellplätze vorhanden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Huttenheim der Stadt Philippsburg und überzeugt durch ihre attraktive Lage in einer wirtschaftsstarke Region zwischen Karlsruhe und der Metropolregion Rhein-Neckar.

Der Standort vereint eine ruhige, gewerbefreundliche Umgebung mit hervorragender überregionaler Anbindung. Die Städte Karlsruhe, Speyer und Bruchsal sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten Zugang zu einem breiten wirtschaftlichen Netzwerk sowie zahlreichen Geschäftsmöglichkeiten.

Durch die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen der Region, insbesondere den Autobahnen A5 und A6, ist eine optimale Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehr gewährleistet. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit regionaler und überregionaler Ausrichtung.

Huttenheim selbst bietet ein gewachsenes Umfeld mit gewerblicher Struktur und ausreichend Freiraum für produktives Arbeiten. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu urbanen Zentren, ohne auf eine ruhige und gut organisierte Arbeitsumgebung verzichten zu müssen.

Die Kombination aus strategisch günstiger Lage, guter Infrastruktur und wirtschaftlicher Dynamik macht diesen Standort zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Wahl für Ihr Unternehmen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,90 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	86,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Bürofläche

Exposé - Galerie



Bürofläche



Küche

Exposé - Galerie



Damen WC



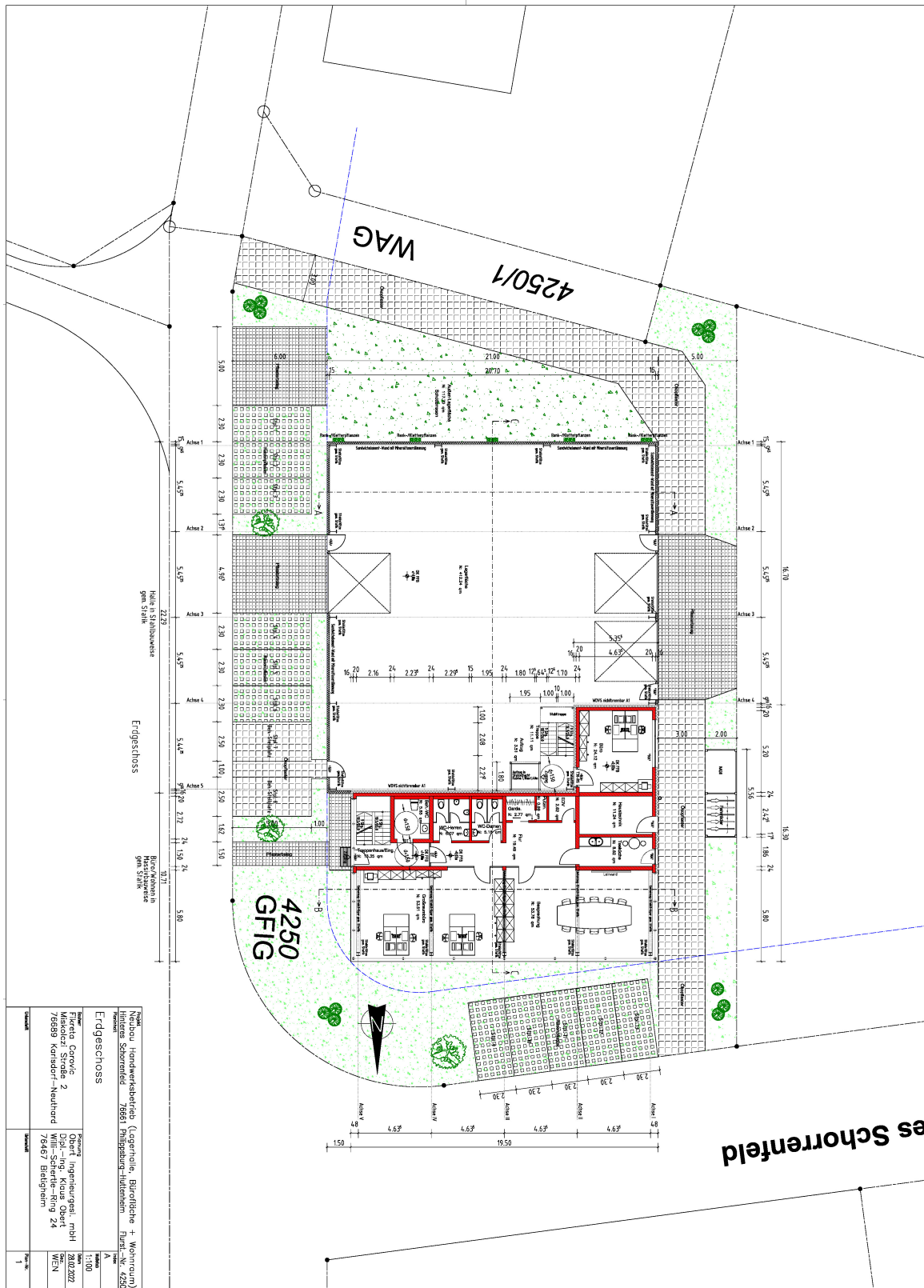
Herren WC

Exposé - Galerie



Lan- und Steckdosen

Exposé - Grundrisse



Objekt		Objekt	
Neubau Handwerksbetriebe (Lagerfläche, Bürofläche + Wohnraum)		Neubau Handwerksbetriebe (Lagerfläche, Bürofläche + Wohnraum)	
Hilfens Schwanfeld 78861 Pilsgrubung-Hilfensheim Flurst.-Nr. 4250		Hilfens Schwanfeld 78861 Pilsgrubung-Hilfensheim Flurst.-Nr. 4250	
Erdbeschloss		Erdbeschloss	
Fiktiva Gerovic		Fiktiva Gerovic	
Obj.-ing. Klaus Oberl		Obj.-ing. Klaus Oberl	
Wissner/Strödel 2		Wissner/Strödel 2	
75509 Kärntnerstr. Neuhof		75509 Kärntnerstr. Neuhof	
76467 Biedlheim		76467 Biedlheim	
Fläche	Fläche	Fläche	Fläche
1.100	1.100	1.100	1.100
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
280,20	280,20	280,20	280,20
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
76467	76467	76467	76467
Objekt	Objekt	Objekt	Objekt
1	1	1	1