

# Exposé

## Bürohaus in Philippsburg-Huttenheim

**Moderne Büro- / Praxisfläche im Gewerbeobjekt – ideal für umsatzsteuerpflichtige Unternehmen**



Objekt-Nr. OM-450207

### Bürohaus

Vermietung: **750 € + NK**

76661 Philippsburg-Huttenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Büro- /Praxisfläche	35,02 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	100 €	Gesamtfläche	41,45 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.250 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine ca. 42 m<sup>2</sup> große, hochwertige Büro- bzw. Praxisfläche in einem modernen Neubau. Die Einheit überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung und eignet sich ideal für Selbstständige, Freiberufler oder kleinere Unternehmen.

Der helle, gut geschnittene Raum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Praxis oder Studio. Ein eigenes Bad sorgt für zusätzlichen Komfort und Unabhängigkeit.

Dank der integrierten Fußbodenheizung entsteht ein angenehmes Raumklima, das modernes Arbeiten in ansprechender Umgebung ermöglicht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Sonstiges

Die Einheit befindet sich in einem Gewerbeobjekt. Eine Nutzung als betriebsgebundene Wohnung (z. B. für Betriebsleiter/Hausmeister) ist im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben möglich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Huttenheim der Stadt Philippsburg und überzeugt durch ihre attraktive Lage in einer wirtschaftsstarken 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 <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Büro 2

# Exposé - Galerie



Büro 2



Zwischenraum Büros

# Exposé - Galerie



Zwischenraum Büros



Bad/ WC