

Exposé

Bürohaus in Philippsburg-Huttenheim

Funktionale Büro- / Praxisfläche im Gewerbeobjekt – für vorsteuerabzugsberechtigte Mieter



Objekt-Nr. **OM-450282**

Bürohaus

Vermietung: **1.200 € + NK**

76661 Philippsburg-Huttenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Büro- /Praxisfläche	100,00 m ²
Summe Nebenkosten	200 €	Gesamtfläche	100,00 m ²
Mietsicherheit	3.600 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem modernen Neubau steht eine hochwertig ausgestattete Büro- bzw. Praxisfläche oder gewerblicher Wohnraum zur Vermietung. Die Einheit bietet ideale Voraussetzungen für Selbstständige, Freiberufler oder kleinere Unternehmen, die Wert auf ein professionelles und angenehmes Arbeitsumfeld legen. Eine auf dem Dach installierte PV-Anlage unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung. Optional besteht die Möglichkeit zur Nutzung vorbereiteter E-Ladesäulen, zudem kann bei Bedarf eine zusätzliche Fläche, etwa als Lager oder Nebenraum, angemietet werden.

Der helle, gut geschnittene Raum bietet dank integrierter Fußbodenheizung ein angenehmes Arbeitsklima und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Praxis, Studio, Beratungsraum, Atelier oder Co-Working-Space. Ein eigenes Bad sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht eine unabhängige Nutzung der Einheit.

Die Fläche unterteilt sich in zwei großzügige Räume, die sich ideal als Besprechungsraum und Archiv nutzen lassen. Insgesamt bietet der durchdachte Grundriss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Praxis oder Studio.

Eine hochwertige Einbauküche ist ebenfalls Bestandteil der Mietsache und trägt zu einem komfortablen Arbeitsalltag bei. Ein separates Bad innerhalb der Einheit sorgt für zusätzliche Unabhängigkeit. Ergänzt wird die Einheit durch eine zugehörige Loggia.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche

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 ² a)
Endenergiebedarf Wärme	86,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



offener Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Küche



offener Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich/ Besprechung



Bad/WC

Exposé - Galerie



Außenansicht