

# Exposé

## Bürofläche in Weil der Stadt

### Exklusive Büroräume im Zentrum von Weil der Stadt



Objekt-Nr. OM-455147

#### Bürofläche

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Scharpf

Stuttgarter Straße 23  
71263 Weil der Stadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Nebenkosten	75 €	Büro-/Praxisfläche	163,35 m <sup>2</sup>
Heizkosten	175 €	Gesamtfläche	163,35 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Büro- und Präsentationsflächen im Zentrum von Weil der Stadt

Die angebotene Einheit befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Weil der Stadt.

Die großzügige Gewerbefläche überzeugt durch einen offenen, loftartigen Grundriss mit außergewöhnlicher Deckenhöhe und einem modernen, repräsentativen Ambiente. Der ca. 90 m<sup>2</sup> große Hauptbereich eignet sich ideal als zentrale Büro- oder Arbeitsfläche und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen, Agenturen oder Dienstleister.

Ergänzt wird die Fläche durch zwei weitere großzügige Räume, die sich hervorragend als Einzelbüros oder Besprechungsräume nutzen lassen. Damit bietet die Einheit optimale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten sowie für professionelle Kundengespräche in separater, ruhiger Umgebung.

Suchen Sie exklusive Präsentations- und Arbeitsräume, in denen Sie bei Ihren Kunden und Mitarbeitern eine besondere Atmosphäre schaffen? Diese Immobilie bietet genau den passenden Rahmen dafür.

Die hochwertig ausgestattete, offen gestaltete Nolte-Küche mit modernen Elektrogeräten, unter anderem einem Induktionskochfeld, kann flexibel als Mitarbeiterküche oder zusätzlicher Besprechungs- bzw. Aufenthaltsbereich genutzt werden.

Zusätzlich steht ein großer Abstellraum innerhalb der Einheit zur Verfügung, der ausreichend Stauraum für Akten, Technik oder sonstige Materialien bietet. Ergänzend gehört ein geräumiger Kellerraum zur Immobilie, der weiteren Platz für Lager- oder Archivzwecke schafft.

Die Einheit wurde im Jahr 2019 umfassend kernsaniert. Dabei wurden sämtliche Bereiche erneuert, darunter Elektrik, Fenster, Bodenbeläge, Sanitäranlagen sowie Oberflächen. Die großzügige Raumhöhe unterstreicht das offene und repräsentative Raumgefühl.

Alle Böden sind mit hochwertigem Parkett bzw. großformatigen Fliesen ausgestattet. Zudem verfügen alle Räume über Netzwerk- und TV-Anschlüsse, was eine moderne und flexible Arbeitsumgebung gewährleistet.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren zudem energetisch umfassend modernisiert: 2020 erfolgte die Dämmung des Daches, 2022 wurde eine neue Pellet-Zentralheizung installiert.

Ein Hausmeisterservice rundet dieses attraktive Gesamtangebot ab.

## Ausstattung

Die Gewerbeeinheit befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet eine hochwertige sowie vielseitig nutzbare Ausstattung für moderne Büro- und Dienstleistungsnutzung.

Die Fläche verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Hauptbereich, der sich ideal als zentrale Büro- oder Arbeitsfläche eignet. Ergänzt wird dieser durch zwei weitere separate, große Räume, die flexibel als Einzelbüros oder Besprechungsräume genutzt werden können.

Ein zusätzlicher Raum steht als Abstell- oder Archivfläche zur Verfügung und bietet ausreichend Stauraum für Akten, Technik oder Arbeitsmaterialien.

Die hochwertig ausgestattete, offen gestaltete Nolte-Küche mit modernen Elektrogeräten kann flexibel als Mitarbeiterküche oder zusätzlicher Aufenthalts- bzw. Besprechungsbereich genutzt werden.

Zusätzlich verfügt die Einheit über einen großen Abstellraum innerhalb der Fläche sowie einen geräumigen Kellerraum im Untergeschoss, der weitere Lager- oder Archivmöglichkeiten bietet.

Alle Räume sind mit Netzwerk- und TV-Anschlüssen ausgestattet und ermöglichen damit eine moderne, zukunftssichere Arbeitsumgebung. Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett sowie großformatigen Fliesen unterstreichen den repräsentativen Charakter der Einheit.

Durch die umfassenden energetischen Sanierungen der vergangenen Jahre wirken sich die Maßnahmen positiv auf die Nebenkosten aus.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Gewerbeeinheit steht ab dem 01.08.2026 zur Vermietung bereit.

Zwei Stellplätze auf dem angrenzenden Grundstück können jeweils für 35,00 € monatlich separat angemietet werden. Gerne unterstütze ich Sie hierbei bei der Vermittlung.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Über ein langfristiges Mietverhältnis würden wir uns sehr freuen.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## Lage

Das Objekt überzeugt durch eine sehr gute öffentliche Anbindung. Der Bahnhof ist in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an die S-Bahn Richtung Stuttgart sowie an die Hermann-Hesse-Bahn nach Calw. Zusätzlich stehen mehrere Buslinien für den Nahverkehr in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend: Die Autobahnen A8 und A81 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Direkt am Objekt stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in einem Umkreis von ca. 1 bis 5 Gehminuten.

Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur für den Arbeitsalltag sowie für die Mittagspause. In unmittelbarer Nähe befinden sich Cafés, Restaurants, Eisdielen, Supermärkte und Bäckereien, die eine vielfältige Auswahl für Verpflegung und kurze Erledigungen ermöglichen.

Ergänzt wird die Lage durch nahegelegene Grünanlagen, die sich ideal für eine entspannte Mittagspause oder kurze Erholungspausen im Arbeitsalltag eignen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Einzelbüro / Besprechungsraum

# Exposé - Galerie



Küche / Aufenthaltsbereich



Großraumbüro

# Exposé - Galerie



Großraumbüro



Großraumbüro

# Exposé - Galerie



Großraumbüro



Großraumbüro

# Exposé - Galerie



Großraumbüro



Einzelbüro / Besprechungsraum

# Exposé - Galerie



Einzelbüro / Besprechungsraum



Eingang / Empfang

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Dusche



WC