

Exposé

Bürofläche in Darmstadt

**Maßgeschneidertes Büro ab 2027: Kernsaniert,
nachhaltig & modern**



Objekt-Nr. **OM-460007**

Bürofläche

Vermietung: **2.958 € + NK**

Ansprechpartner:
ALITUS Capital Partners
Telefon: 09131 530870

Landwehrstraße 51
64293 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1991	Etage	Erdgeschoss
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	204,00 m ²
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	1.846,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Darmstadt, direkt an der Kasino- und Landwehrstraße, entsteht mit KALA ein zukunftsorientierter Bürostandort, der die Anforderungen moderner Arbeitswelten konsequent aufgreift. Als Teil des Central Campus Darmstadt (CCD) verbindet das Objekt Büro-, Life-Science- und Fitnessnutzungen zu einem lebendigen Arbeitsumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Ensemble positioniert sich als markanter Auftakt zum angrenzenden Industrie- und Technologiepark und wird bis 2027 kernsaniert. Ziel ist es, einen neuen Business-Hub zu schaffen, der Unternehmen ein inspirierendes und zugleich effizientes Arbeitsumfeld bietet.

Die rund 9.700 m² flexibel nutzbare Fläche verteilen sich auf zwei Gebäuderiegel mit insgesamt vier Etagen. Großzügige, lichtdurchflutete Büroflächen ermöglichen vielfältige Nutzungskonzepte – von klassischen Bürolösungen bis hin zu offenen, modernen Arbeitswelten. Ergänzt wird das Angebot durch attraktiv gestaltete Außenflächen sowie Terrassen und Dachterrassen, die echtes Campus-Feeling vermitteln.

Ein zentraler Bestandteil der Revitalisierung ist die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit. Angestrebt wird eine DGNB-Zertifizierung in Gold, die sowohl ressourcenschonendes Arbeiten als auch eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellt.

Die Flächen können aktuell noch individuell an die Anforderungen der Mieter angepasst werden – sowohl in Bezug auf Ausstattung als auch Grundrissgestaltung.

Verfügbare Flächen (kombinierbar und übereinanderliegend):

Erdgeschoss: ca. 204 m² zzgl. Terrasse

1. Obergeschoss: ca. 522 m² zzgl. Balkon

2. Obergeschoss: ca. 530 m² zzgl. Balkon

3. Obergeschoss: ca. 590 m² zzgl. Dachterrasse

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

83 PKW-Stellplätze (Tiefgarage und Außenbereich)

Bis zu ca. 1.581 m² Lagerflächen im Untergeschoss

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

ALITUS Capital Partners GmbH

Koldestraße 16

D-91052 Erlangen

Vertreten durch:

Manfred Kronas

Kontakt:

Telefon: +49 (0) 9131 / 53087 – 0

Telefax: + 49 (0) 9131 / 53087 – 29

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Fürth

Registernummer: HRB 15622

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE306531322

Lage

KALA liegt zentral in Darmstadt an der Kasinostraße / Landwehrstraße und bietet eine attraktive Lage mit guter Anbindung an Innenstadt, Hauptbahnhof und ÖPNV. Das Umfeld im Central Campus und am angrenzenden Technologiepark schafft ein modernes, dynamisches Arbeitsumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

IHRE *neuen* MIETFLÄCHEN

MIETFLÄCHE GEMÄSS AKTUELLER FLÄCHENPLANUNG

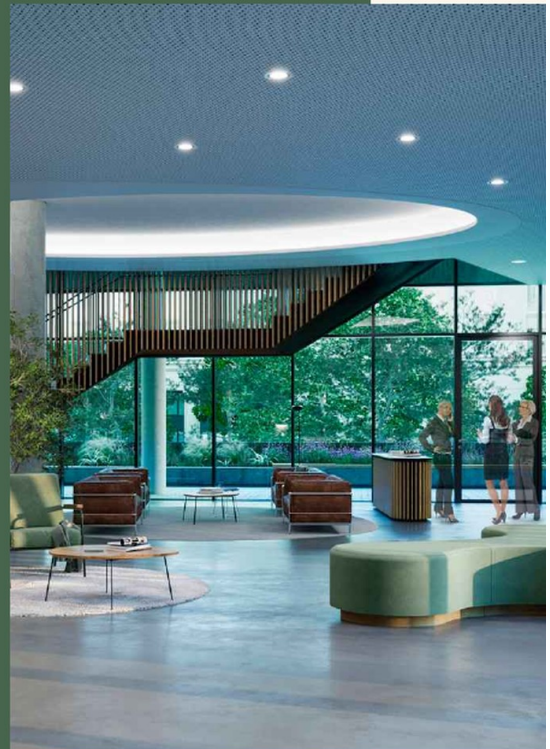
OBERIRDISCHE NUTZFLÄCHEN (zzgl. Balkone und Dachterrassen):		10 JAHRE Mietvertragslaufzeit	15 JAHRE Mietvertragslaufzeit	20 JAHRE Mietvertragslaufzeit
ERDGESCHOSS	204 m ²	15,60 €/m ²	14,95 €/m ²	14,50 €/m ²
1. OBERGESCHOSS	522 m ²	15,60 €/m ²	14,95 €/m ²	14,50 €/m ²
2. OBERGESCHOSS	530 m ²	15,60 €/m ²	14,95 €/m ²	14,50 €/m ²
3. OBERGESCHOSS	590 m ²	15,60 €/m ²	14,95 €/m ²	14,50 €/m ²

OBERIRDISCHE
NUTZFLÄCHE GESAMT **1.846 m²**

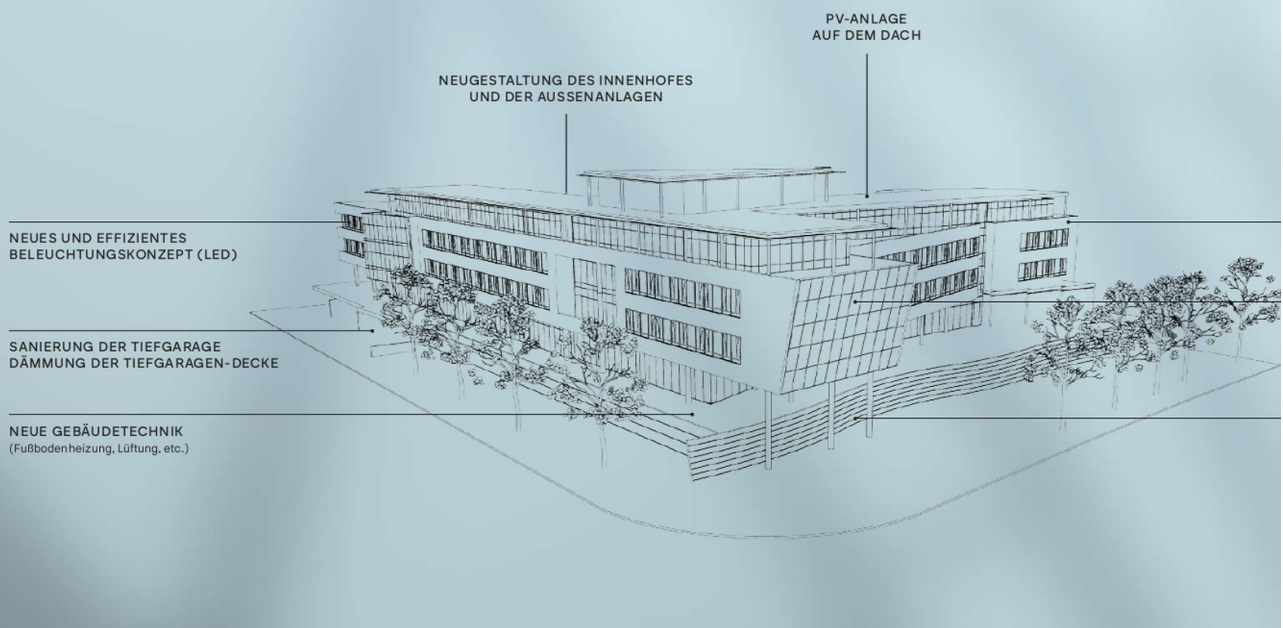
KFZ-STELLPLÄTZE	83 Stk.	à 62,50 €/Stk.	à 60,00 €/Stk.	à 58,50 €/Stk.
-----------------	---------	----------------	----------------	----------------

OPTIONALE LAGER-, ARCHIV- UND WERKSTATTFLÄCHEN

UNTERGESCHOSS	bis zu 1.581 m ²	à 4,75 €/m ²
---------------	-----------------------------	-------------------------



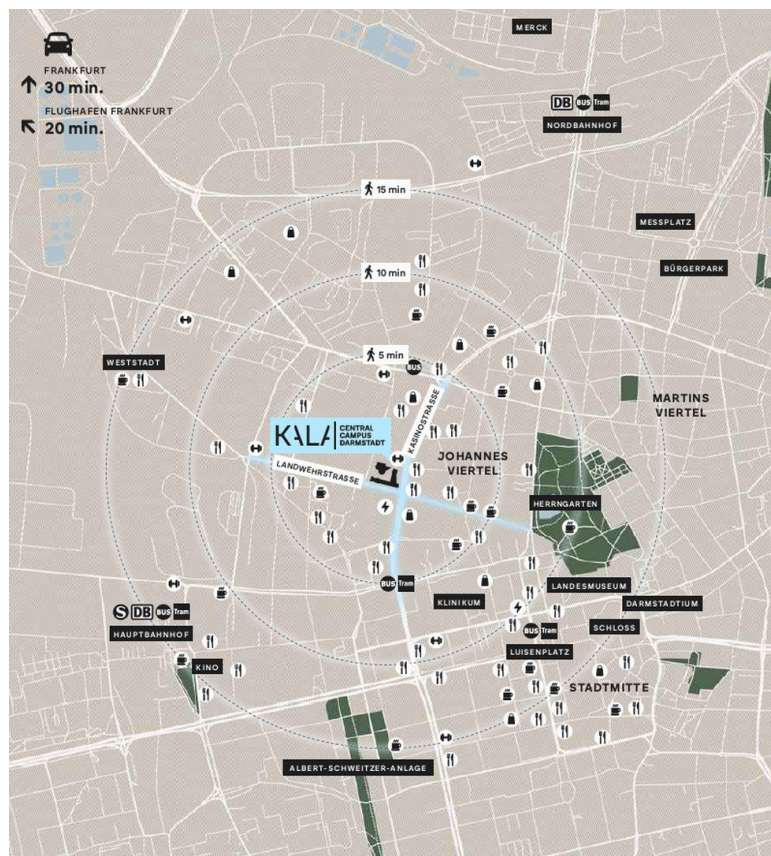
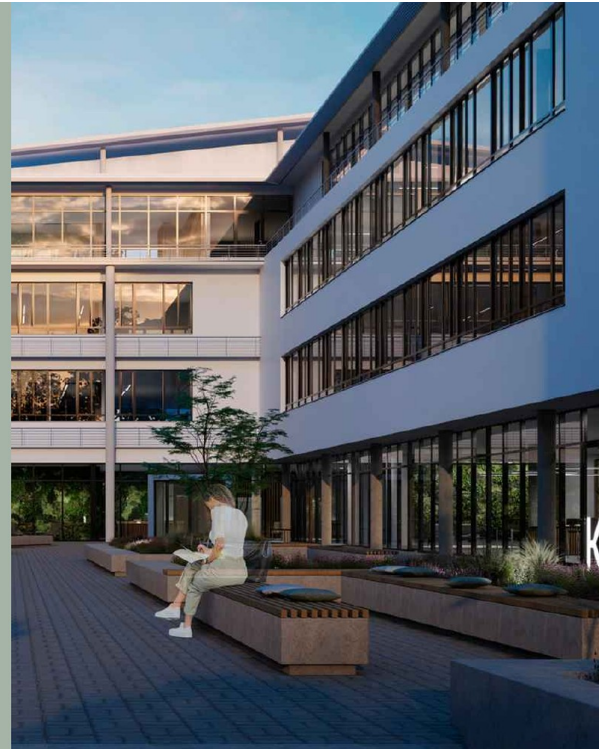
SINNVOLL ERHALTEN *individuell* AUSBAUEN



Exposé - Galerie

NACHHALTIGKEIT & ESG

 <p>DURCH DIE REVITALISIERUNG WIRD DER ENERGIEBEDARF ERHEBLICH REDUZIERT</p>	 <p>INSTALLATION EINER PHOTOVOLTAIK-GROSSANLAGE AUF DEM DACH → GÜNSTIGER MIETERSTROM MÖGLICH</p>	 <p>AUSREICHEND PLATZ FÜR FAHR- UND LASTENRÄDER</p>	
 <p>ELEKTROFIZIERUNG VON STELLPLÄTZEN IM GEWÜNSCHTEN UMFANG MÖGLICH</p>	 <p>ERHEBLICHE CO₂-EINSPARUNG DURCH REVITALISIERUNG IM BESTAND</p>		
 <p>EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG IN AUSGEWÄHLTEN BEREICHEN</p>	 <p>UMFANGREICHE SITZMÖGLICHKEITEN IM CAMPUS VORHANDEN</p>	 <p>EU-TAXONOMIE KONFORM</p>	 <p>CRREM CRREM-READY BIS 2050</p>
 <p>BIODIVERSE GRÜNFLÄCHEN SOWIE BAUMBESTAND</p>	 <p>DGNB ZERTIFIZIERUNG IN GOLD</p>	 <p>REPORTINGFÄHIGE GEBÄUDE-AUTOMATION</p>	



Exposé - Grundrisse

EG | EINZEL-, KOMBI- ODER GROSSRAUMBÜRO

LANDWEHRSTRASSE
EINHEIT A

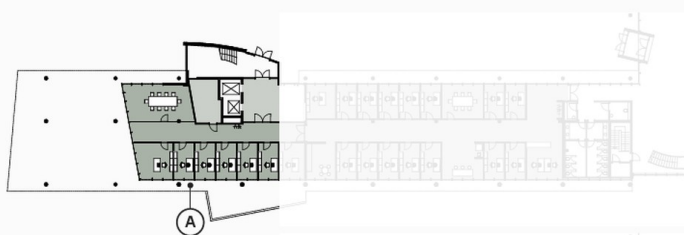
MIETFLÄCHE
GESAMTE ETAGE

ca. 1.171 m²

verfügbar: ca. 204 m²

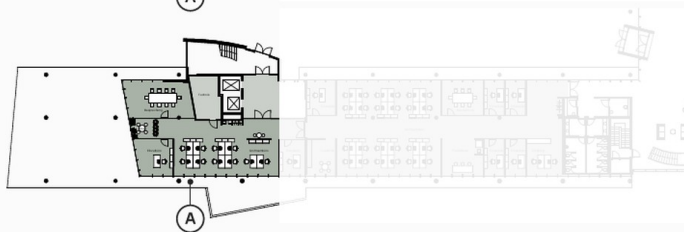
EINZELBÜRO

Das Beispiel zeigt **6**
verfügbare Arbeitsplätze.



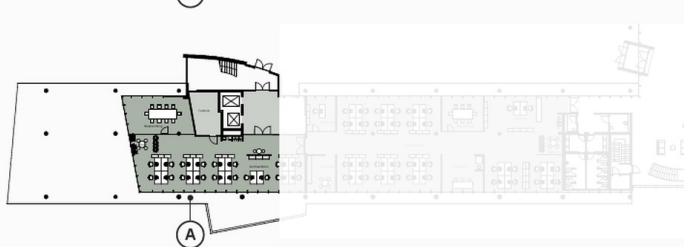
KOMBIBÜRO

Das Beispiel zeigt **11**
verfügbare Arbeitsplätze.



GROSSRAUMBÜRO

Das Beispiel zeigt **14**
verfügbare Arbeitsplätze.



1. OG | EINZEL-, KOMBI- ODER GROSSRAUMBÜRO

LANDWEHRSTRASSE
EINHEIT A

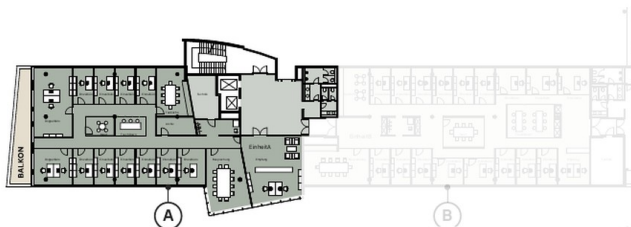
MIETFLÄCHE
GESAMTE ETAGE

ca. 2.011 m²

verfügbar: ca. 522 m²

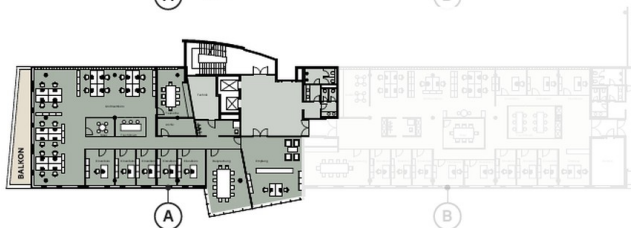
EINZELBÜRO

Das Beispiel zeigt **19**
verfügbare Arbeitsplätze.



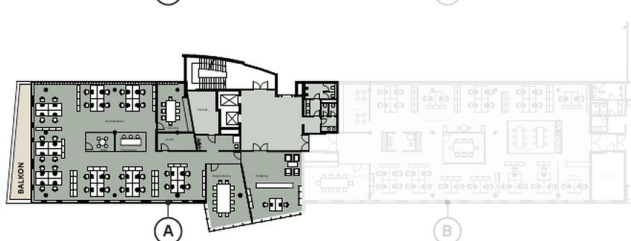
KOMBIBÜRO

Das Beispiel zeigt **30**
verfügbare Arbeitsplätze.



GROSSRAUMBÜRO

Das Beispiel zeigt **37**
verfügbare Arbeitsplätze.



Exposé - Grundrisse

2. OG | EINZEL-, KOMBI- ODER GROSSRAUMBÜRO

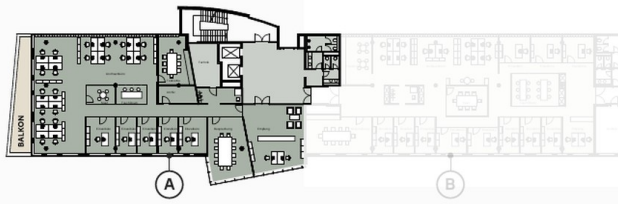
LANDWEHRSTRASSE
EINHEIT A

MIETFLÄCHE
GESAMTE ETAGE
ca. 2.012 m²
verfügbar: ca. 530 m²

EINZELBÜRO
Das Beispiel zeigt **19**
verfügbare Arbeitsplätze.



KOMBIBÜRO
Das Beispiel zeigt **30**
verfügbare Arbeitsplätze.



GROSSRAUMBÜRO
Das Beispiel zeigt **37**
verfügbare Arbeitsplätze.

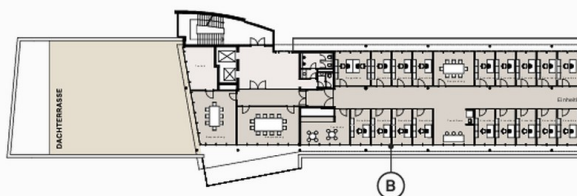


3. OG | EINZEL-, KOMBI- ODER GROSSRAUMBÜRO

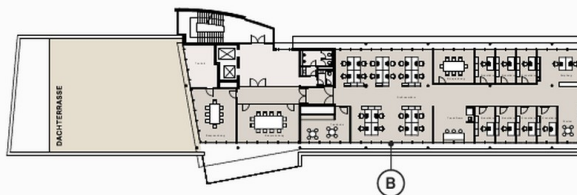
LANDWEHRSTRASSE
EINHEIT B

MIETFLÄCHE
GESAMTE ETAGE
ca. 1.234 m²
verfügbar: ca. 590 m²
und 258 m² Terrassenfläche,
zu 25% anrechenbar

EINZELBÜRO
Das Beispiel zeigt **19**
verfügbare Arbeitsplätze.



KOMBIBÜRO
Das Beispiel zeigt **32**
verfügbare Arbeitsplätze.



GROSSRAUMBÜRO
Das Beispiel zeigt **45**
verfügbare Arbeitsplätze.

