

Exposé

Werkstatt in Philippsburg

**Flexible Gewerbefläche mit Erweiterungsmöglichkeiten –
Büro, Werkstatt, Lager, Verkauf & mehr**



Objekt-Nr. OM-468467

Werkstatt

Vermietung: **920 € + NK**

76661 Philippsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	115 €	Gesamtfläche	99,50 m ²
Mietsicherheit	2.760 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro, Studio, Einzelhandel und mehr. Sofort verfügbar und flexibel gestaltbar.

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

Die großzügig geschnittenen Räume 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 (35€ mtl.) sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. 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 (ca.225m²), die vielfältige gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Sie ist nicht Bestandteil der Bürofläche, kann jedoch bei Bedarf separat angemietet werden (sofern noch verfügbar) und eignet sich ideal für Unternehmen, die Büro-, Lager- und operative Flächen an einem Standort kombinieren möchten. Zudem ist eine Erweiterung der eigentlichen Mietfläche von 99,5 m² auf 126,31 m² oder auf 153 m² nach Rücksprache möglich.

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 (je 50€ mtl.) gehören zur Mietsache und sind nicht 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.

Hinweis: Das Objekt liegt in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet. Bestimmte Nutzungsarten können grundsätzlich möglich sein, sind jedoch im Einzelfall vorab mit der zuständigen Baurechtsbehörde abzustimmen. Wir unterstützen Sie dabei gerne.

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
- Einbauküche 35€/mtl.
- Getrennte Damen- und Herren-WCs
- Optionale Lager- bzw. Werkstatthalle
- Mehrere abschließbare Zugänge zum Grundstück und zur Mietfläche
- Video-Klingelanlage
- Überwachungskameras vorhanden
- Zwei Stellplätze je 50 €/mtl.
- 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 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.

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



Außenansicht



Küche

Exposé - Galerie



Damen WC



Herren WC

