

# Exposé

## Bürofläche in Pforzheim

**Moderne Büroetage mit 20–360 m<sup>2</sup> | Empfang, Besprechungsraum, Parkplätze**



Objekt-Nr. OM-468799

### Bürofläche

Vermietung: **12 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Walbrach

Hohenzollernstr. 111  
75177 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	1 €	Büro-/Praxisfläche	360,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	2 €	Gesamtfläche	360,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	3 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Flexible Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage der Pforzheimer Nordstadt

Zum 01.09.2026 wird eine komplette Büroetage mit insgesamt bis zu 360 m<sup>2</sup> frei. Die Flächen können flexibel aufgeteilt und individuell an Ihren Bedarf angepasst werden. Einzelbüros, Teamflächen oder eine komplette Etage sind möglich.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für Dienstleister, IT-Unternehmen, Ingenieurbüros, Planungsbüros, Agenturen, Schulungsanbieter oder medizinische und therapeutische Nutzungen.

Bereits vorhanden sind ein repräsentativer Empfangsbereich, Besprechungsräume, eine vollwertige Küche mit Aufenthaltsbereich sowie ausreichend Lager- und Archivflächen.

Dank vorhandener Netzwerkverkabelung, moderner Gebäudetechnik und sofort nutzbarer Infrastruktur können die Flächen ohne größeren Aufwand bezogen werden.

Highlights auf einen Blick:

Flexible Flächen von ca. 20 bis 360 m<sup>2</sup>

Sofort nutzbare Büroinfrastruktur

Netzwerkverkabelung an den Arbeitsplätzen

Besprechungsraum vorhanden

Empfangsbereich vorhanden

vollwertige Küche mit Sitzgelegenheiten, als Aufenthaltsraum geeignet

Mehrere WC-Anlagen

Zusätzliche Lagerflächen verfügbar

3 Stellplätze direkt am Gebäude

Barrierefreier Zugang

KNX-gesteuerte Gebäudetechnik

Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

## Ausstattung

Die Büroflächen befinden sich in gepflegtem Zustand und verfügen über:

moderne Teppichböden

große Fensterflächen mit guter Belichtung

elektrische Rollläden

KNX-Bussystem für Gebäudesteuerung

strukturierte Netzwerkverkabelung

Empfangsbereich

Besprechungsraum

vollwertige Küche mit Aufenthaltsmöglichkeit

mehrere WC-Anlagen

Lager- und Archivflächen

Zusätzliche Lagerflächen im Erdgeschoss können bei Bedarf angemietet werden.

**Fußboden:**

Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer. Flächengröße und Aufteilung können nach Absprache individuell gestaltet werden.

Umsatzsteuer nach Vereinbarung.

Makleranfragen bitte ich freundlich zu unterlassen (§ 7 UWG).

## Lage

Die Büroflächen befinden sich in der Hohenzollernstraße in der Pforzheimer Nordstadt, unmittelbar an der Ecke Bayernstraße.

Die Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl aus der Innenstadt als auch von den Autobahnanschlüssen der A8. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung.

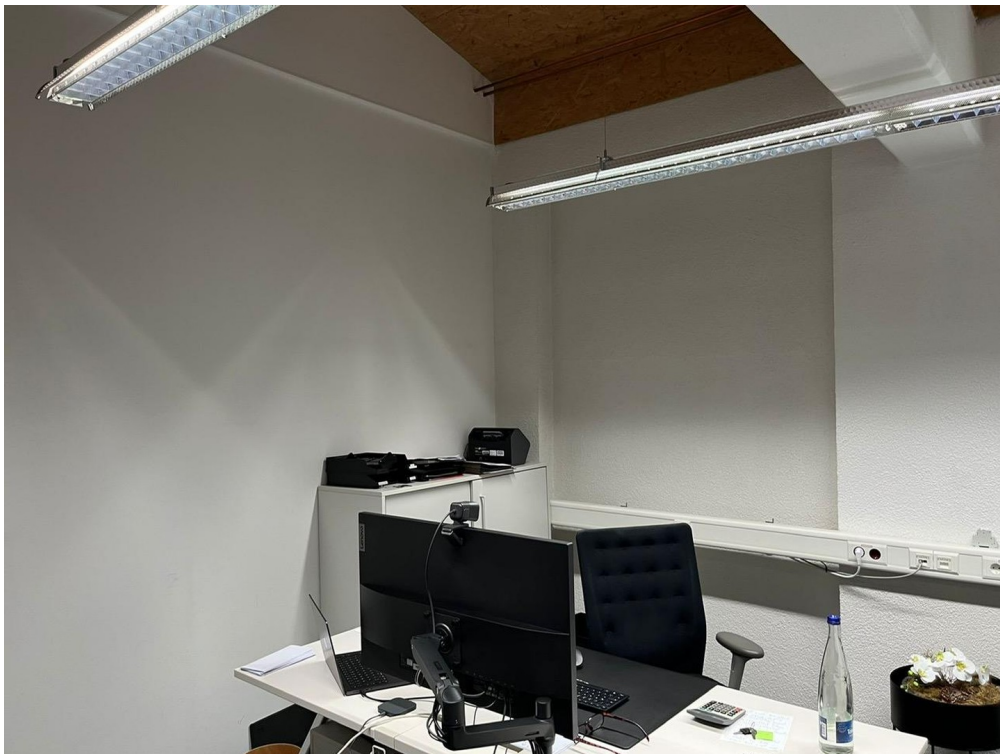
In direkter Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Banken und weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, ausreichenden Parkmöglichkeiten und repräsentativem Umfeld macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit Kunden- oder Mitarbeiterverkehr.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Hohnzollenstraße 111

