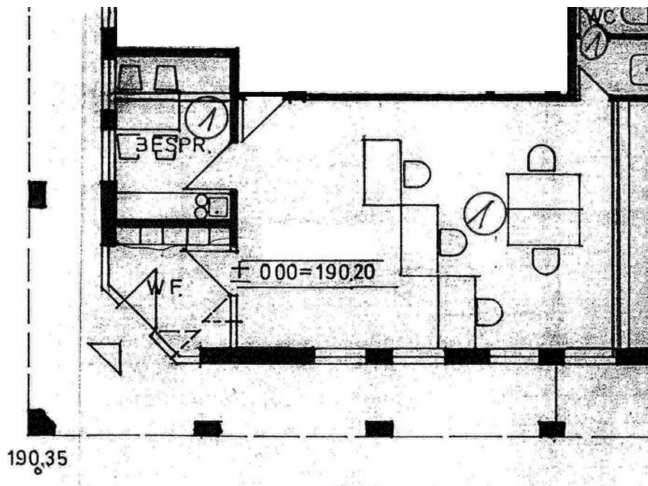


# Exposé

## Bürofläche in Obersulm

**Attraktive Gewerbefläche im Zentrum von Obersulm –  
ideal als Büro, Praxis oder Beratungsfläche**



Objekt-Nr. OM-473041

**Bürofläche**

Vermietung: **840 € + NK**

74182 Obersulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahmedatum	01.11.2026
Energieträger	Holzpellets	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Büro-/Praxisfläche	65,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	150 €	Gesamtfläche	65,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.500 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab November steht diese gepflegte Gewerbeeinheit mit ca. 65 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Obersulm zur Neuvermietung bereit.

Die Fläche wurde zuletzt als Versicherungsagentur genutzt und eignet sich aufgrund ihres durchdachten Grundrisses hervorragend für zahlreiche gewerbliche Nutzungen.

Das bietet Ihnen die Gewerbeeinheit

- ✓ großzügiger und heller Empfangs- bzw. Büroraum
- ✓ separater Besprechungs- oder Büroraum
- ✓ Teeküche/ WC
- ✓ ebenerdiger Zugang
- ✓ repräsentative Lage
- ✓ sofort nutzbarer Grundriss

Nutzfläche:

- Kundenraum: ca. 48 qm
- Windfang: 6 qm
- Besprechungsraum: 9 qm
- WC/Teeküche: ca. 4 qm

Auf Wunsch können bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze direkt hinter dem Gebäude zusätzlich angemietet werden. Dort besteht bereits die Möglichkeit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Besonders geeignet für

Versicherungsagenturen

Immobilienmakler

Hausverwaltungen

Steuerberater

Rechtsanwälte

Notariats- oder Kanzleizweigstellen

Unternehmensberater

Finanzierungs- und Baufinanzierungsberater

Vermögensberater

Architekturbüros

Ingenieurbüros

Energieberater

Sachverständige und Gutachter

IT-Unternehmen und Softwareentwickler

Werbeagenturen  
Grafikdesigner  
Marketingagenturen  
Buchhaltungs- und Lohnbüros  
Personalberater  
Coaching- und Seminarräume  
Nachhilfe- und Lerninstitute  
Sprachschulen  
Pflegedienste  
Ergotherapie  
Logopädie  
Podologie  
Ernährungsberatung  
Hebammenpraxis  
Psychotherapie  
Heilpraktiker  
Osteopathie  
Sanitätshaus (Beratung/Filiale)  
Hörgeräteakustik  
Orthopädietechnik  
Orthopädienschuhtechnik (Beratung)  
Telekommunikationsshop  
Reisebüro  
Ticketsservice  
Fahrrad- oder E-Bike-Beratung  
Küchen- oder Badplanungsbüro  
Küchenstudio (Beratung)  
Innenarchitektur  
Raumausstattung  
Smart-Home-Beratung  
Photovoltaik- und Energieberatungsbüro  
Immobilienprojektentwickler  
Coworking-Büro  
Start-up oder Regionalbüro

Auch eine Kombination aus Büro, Beratung und kleinem Showroom ist aufgrund des offenen Grundrisses hervorragend möglich.

Die Gewerbeeinheit befindet sich mitten im Zentrum von Obersulm. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die gute Erreichbarkeit sowie optionale Tiefgaragenstellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort für Kunden und Mitarbeiter.

Sonstiges

Die Fläche eignet sich aufgrund ihres funktionalen Grundrisses sowohl als repräsentatives Büro als auch für Praxis-, Beratungs- oder Dienstleistungsnutzungen. Sie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für etablierte Unternehmen als auch für Existenzgründer oder eine Zweigstelle.

Auch eine Kombination aus Büro, Besprechung und kleinem Showroom ist problemlos möglich.

Individuelle Nutzungskonzepte prüfen wir gerne.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Teppichboden, WC

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage von Obersulm-Willsbach – direkt im Ortskern mit einer sehr guten Sichtbarkeit und kurzen Wegen für Kunden, Mandanten und Patienten.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken, Apotheken sowie zahlreiche weitere Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Dadurch profitieren Gewerbetreibende von einer gewachsenen Infrastruktur und einer guten Kundenfrequenz.

Ein besonderer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Bahnhof Willsbach ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Stadtbahnverbindungen der Linie S4 in Richtung Heilbronn und Öhringen sowie weitere Regionalzugverbindungen. Damit ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Auch mit dem Pkw ist die Gewerbefläche hervorragend angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B39 bestehen kurze Wege nach Heilbronn, Öhringen und in das gesamte Weinsberger Tal. Die Autobahn A6 ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Auf Wunsch können bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze direkt am Gebäude angemietet werden. Für Elektrofahrzeuge steht die Möglichkeit einer Wallbox zur Verfügung – ein attraktiver Mehrwert für Mitarbeiter oder Kunden.

Die Kombination aus zentraler Ortslage, sehr guter Erreichbarkeit, repräsentativer Gewerbeadresse und flexibel nutzbarer Fläche macht diesen Standort besonders interessant für Büros, Beratungsunternehmen, Praxen sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsbetriebe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Haus außen