



Top modernes Bürohaus mit erstklassiger Verkehrsanbindung

Attraktive Kapitalanlage: Hochwertiges und energieeffizientes Bürogebäude mit erstklassiger Verkehrsanbindung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914



Objektbeschreibung

Das **2014** errichtete Bürogebäude präsentiert sich in einem **modernen und repräsentativen Design**. Es bietet eine Gesamtfläche von 755 m² und ist in 4 gewerblich genutzte Mieteinheiten mit unterschiedlichen Mietlaufzeiten unterteilt.

Die Konzeption als **nachhaltige Immobilie, die zentrale, verkehrsgünstige Lage und die hochwertige Ausstattung** machen dieses Objekt zu einer zukunftssicheren Investition.



Steckbrief und Kennzahlen

Kaufpreis	1.500.000,00 Euro
Nettomiete	73.695,00 Euro / Jahr (Stand 01/2026)
Anzahl Etagen	3
Nutzbar als	Büro-/Praxisfläche
Gesamtfläche	755m ² (davon 41,25m ² Treppenhaus / Nutzflächen)
Büroflächen	81,89m ² (EG), 135,64m ² (EG), 286,00m ² (OG) und 190,78m ² (DG)
Anzahl Stellplätze	10
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Fußboden	Teppichboden / Fliesen
Baujahr	2014

Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914



Ausstattung und Besonderheiten

Das gesamte Gebäude ist auf dem neuesten technischen Stand und bietet höchsten Komfort

Barrierefreiheit: Das gesamte Gebäude ist barrierefrei.

Heizung/Klimatisierung: Hocheffiziente Fußbodenheizung über eine **Wärmepumpe** (unabhängig von Gas oder Öl). Das Ober- und Dachgeschoss verfügen zusätzlich über eine **aktive Klimatisierung**. Fernauslesbare Wärmemengenzähler nach HKVO sind bereits installiert.

Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914



Ausstattung und Besonderheiten

Technik: Moderner Aufzug, Bus-System, elektrische Jalousien und **vollständige CAT6 Netzwerkverkabelung** in allen Einheiten.

Internet/E-Mobilität: Glasfaseranschluss und eine **Ladesäule** für Elektrofahrzeuge sind vorhanden. Alles via **SmartHome** remote erreichbar

Mieteinheiten: Das Gebäude besteht aus vier Einheiten mit $81,89\text{ m}^2$, $135,64\text{ m}^2$, $286,00\text{ m}^2$ und $190,78\text{ m}^2$, zuzüglich $41,25\text{ m}^2$ Treppenhaus/Nutzfläche.

Teeküchen/Sanitär: Drei Einheiten sind mit einer Teeküche ausgestattet. Es sind behindertengerechte WCs vorhanden.

Flexible Raumaufteilung: Alle Einheiten verfügen über hohe, abgehängte Decken und wo immer möglich Trockenbauwände. So können die Grundrisse leicht verändert werden.

Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914



Das Dachgeschoss – Penthouse Potential

Das Dachgeschoss wurde als **exklusives Penthouse** konzipiert und besticht durch eine **großzügige Dachterrasse** sowie eine Dusche.

Perspektivisch besteht die Möglichkeit, das DG zu einer **Wohneinheit umzubauen**.





Lage und Infrastruktur

Der Standort Sinsheim-Steinsfurt überzeugt durch eine **exzellente Verkehrsanbindung** und bietet eine attraktive Alternative zu teuren Innenstadtlagen.

ÖPNV: Das Bürohaus liegt **direkt gegenüber dem S-Bahnhof** Sinsheim-Steinsfurt. Die Großstädte Heidelberg, Mannheim, Heilbronn und Karlsruhe sind in weniger als einer Stunde mit Bus und Bahn erreichbar.

Individualverkehr: Die Autobahnanschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt ist in nur **600 Metern erreichbar**, ohne dass der Ort durchquert werden muss.

Parken: Es sind **10 eigene KFZ-Stellplätze und 4 Fahrradständer** direkt am Haus vorhanden. Ein großer öffentlicher Parkplatz befindet sich in nur 50 Metern Entfernung.

Work-Life-Balance: Durch die hervorragende Infrastruktur wird der moderne Bedarf an Homeoffice-tauglichen Arbeitsplätzen und einer ausgeglichenen Work-Life-Balance optimal erfüllt.



Sinsheim und Umgebung

Sichern Sie sich und Ihrem Unternehmen einen Standort mit maximaler Erreichbarkeit und einem dynamischen Umfeld.

Gewerbe-Umfeld: Eingebettet in ein gewachsenes Umfeld aus regionalen Dienstleistern und Unternehmen, ideal für Networking und Synergien.

Nutzen Sie die Bekanntheit der Stadt Sinsheim zur **Imagepflege und als Anreiz für Ihre Mitarbeiter:**

Repräsentative Kundenevents: Die weltbekannten Anziehungspunkte wie das **Auto & Technik Museum Sinsheim**, die **THERMEN & BADEWELT SINSHEIM** und die **PreZero Arena**, das Heimstadion der TSG Hoffenheim, sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten exklusive Möglichkeiten für Kundentermine, Firmenveranstaltungen und Mitarbeiter-Incentives.

Stadtzentrum in Reichweite: Alle notwendigen Infrastrukturen wie Banken, Post und Gastronomie im Zentrum von Sinsheim sind schnell und bequem zugänglich.

Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914



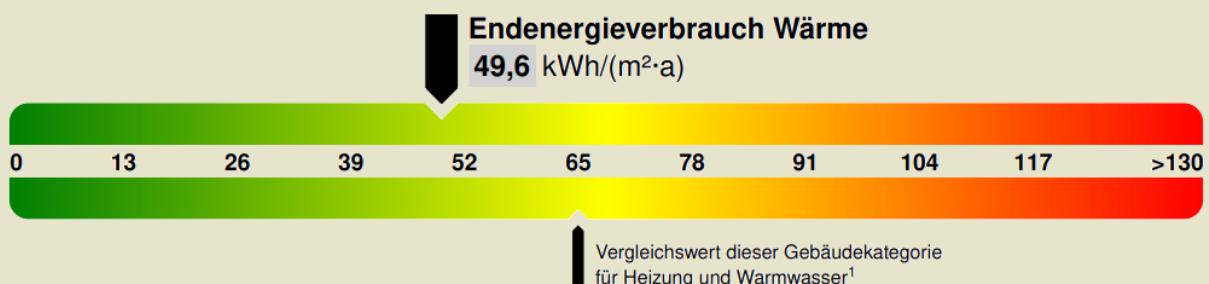
Energie

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger Luft-/Wasserwärme

Endenergieverbrauch Strom 28,70 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch Wärme 49,60 kWh/(m²·a)



Kontakt

Verkauf durch die Eigentümer Alexandra und Mike Rübsamen

Kontakt: 0175 7284914

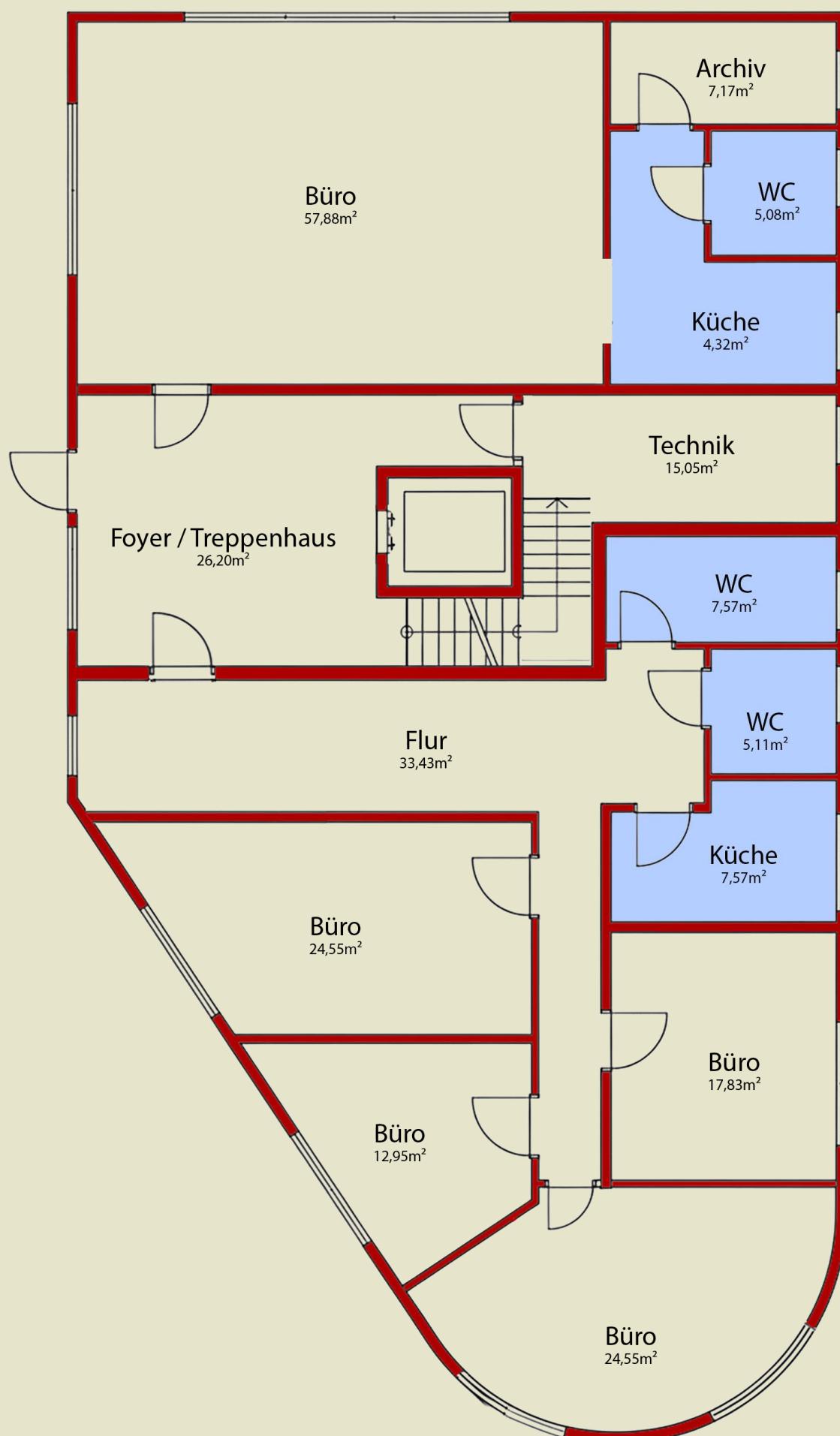
Email: steinsfurt@ruebsamen.eu

1 Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

Inhaltlich verantwortlich: Alexandra und Mike Rübsamen. Die Bilder wurden teilweise mit Hilfe von KI bearbeitet. Die Raumauflistung und Raumgrößen aus den Grundrissen können leicht abweichen. Die vollständige Werkplanung kann auf Anfrage vorgelegt werden.

Grundriss Erdgeschoss

mit zwei Gewerbeeinheiten

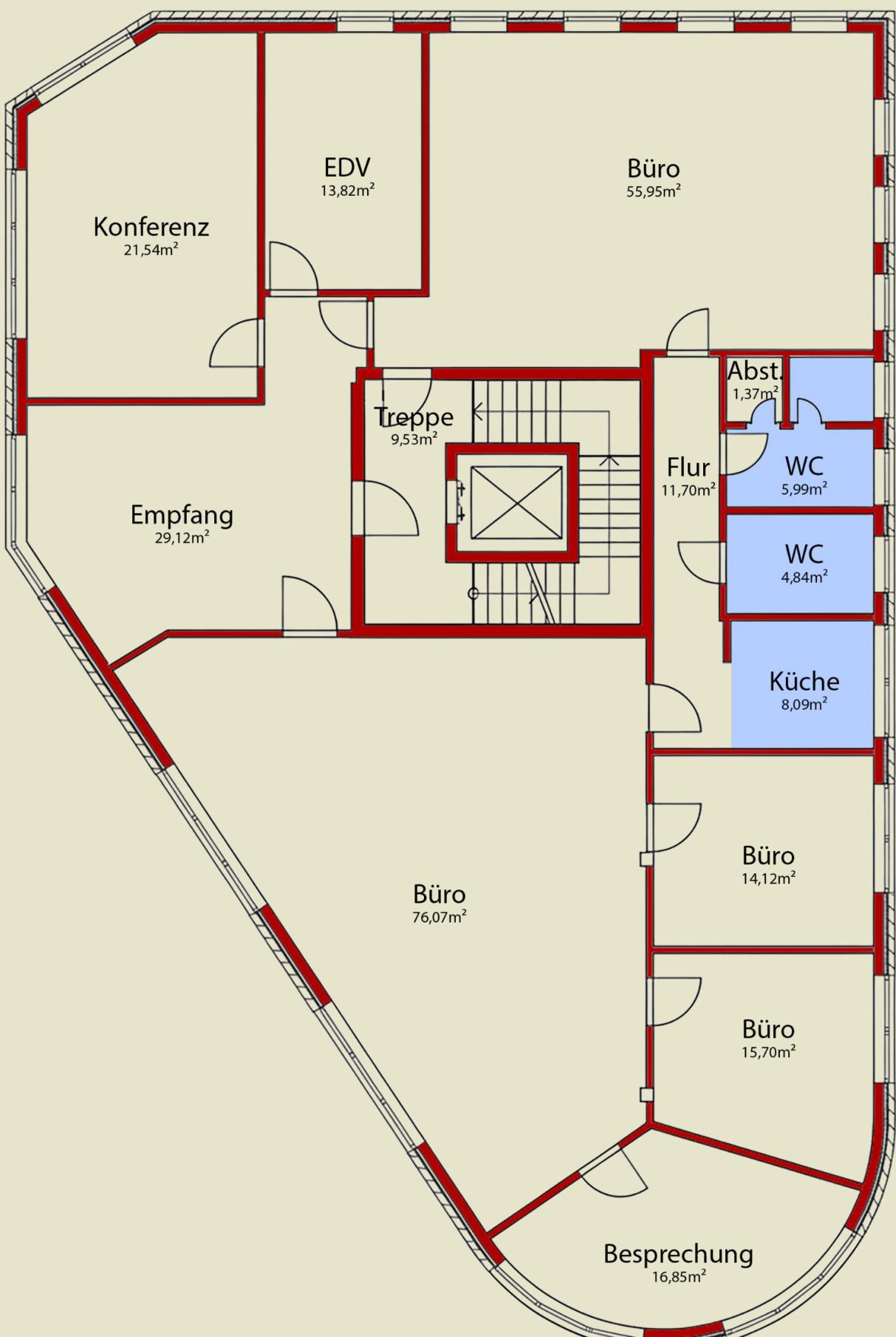


Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Grundriss Obergeschoss

mit einer Gewerbeeinheit inkl. Serverraum



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Grundriss Dachgeschoss / Penthouse

mit einer Gewerbeeinheit und Dachterasse



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen Außenanlage (1)



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen: Außenanlage (2)



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen: Treppenhaus / Foyer



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen: Erdgeschoss (1)



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim
Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen: Erdgeschoss (2)



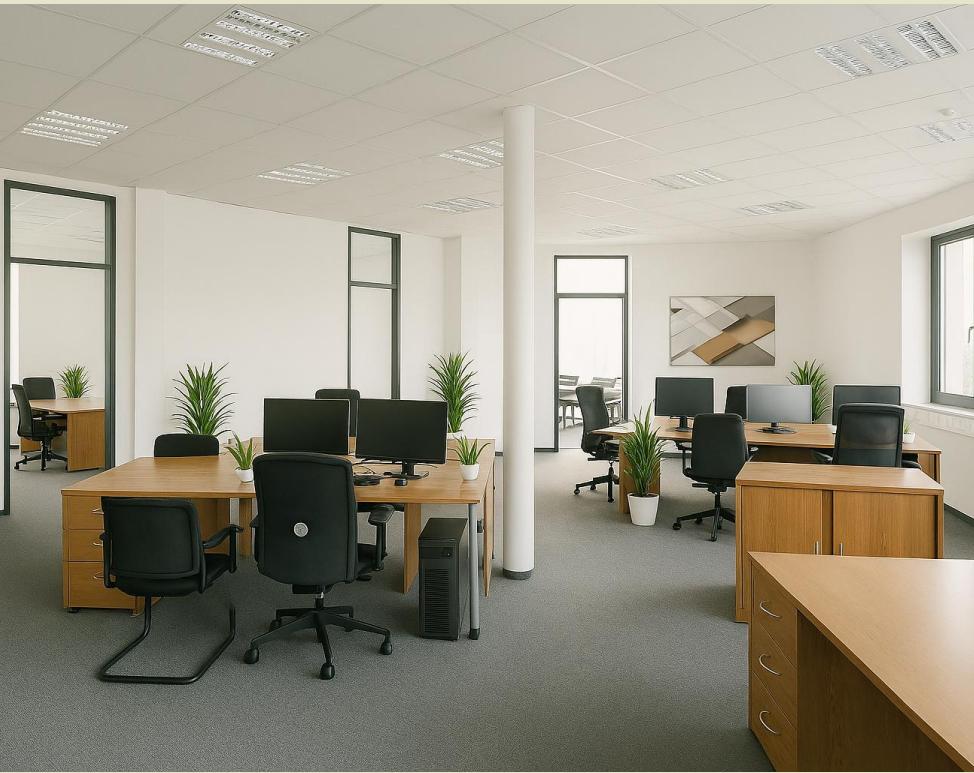
Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim
Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen: Obergeschoß (1)



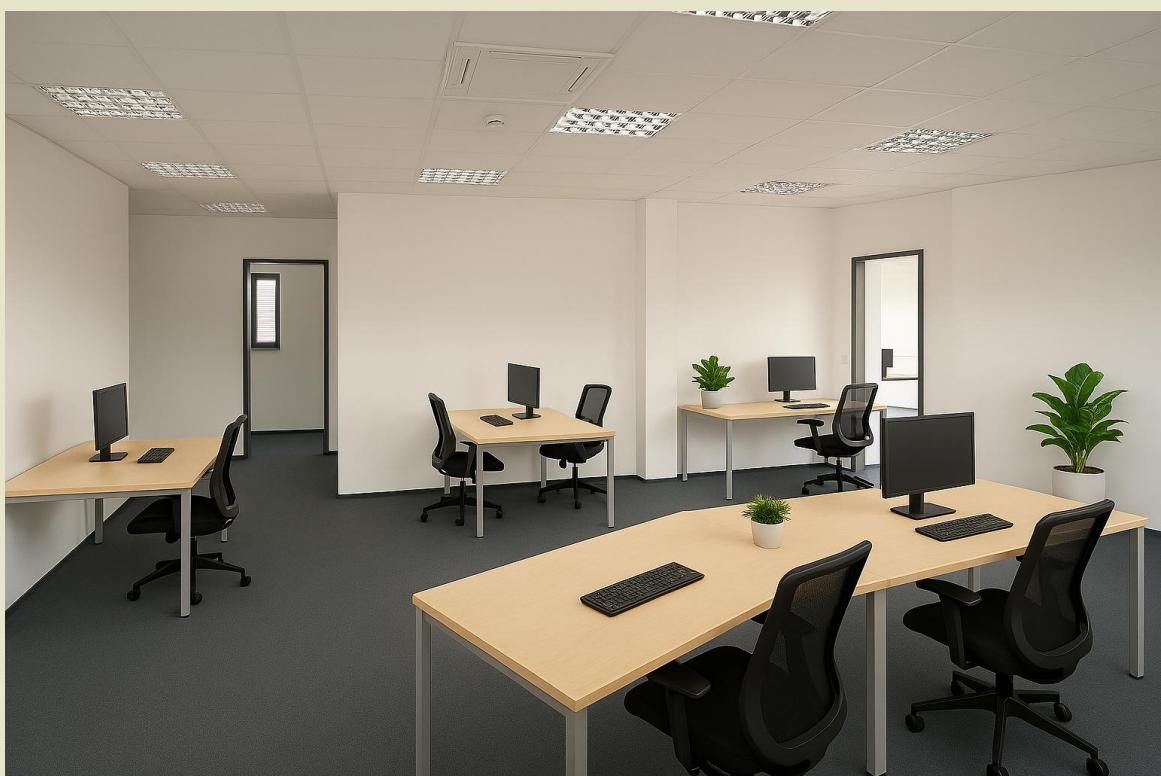
Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim
Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen: Obergeschoß (2)



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim
Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen: Dachgeschoss (1)



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim
Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914

Impressionen: Dachgeschoss (2)



Objektadresse: Ansbachstraße 32a, 74889 Sinsheim

Provisionsfrei ab sofort – steinsfurt@ruebsamen.eu – 0175 7284914