

Exposé

Bürofläche in Ludwigsburg

Großzügige, helle Büroetage, 355 qm ideal für Büro, Praxis etc., nahe A81 LB-Süd, Parkplätze, Lager



Objekt-Nr. **OM-62214**

Bürofläche

Vermietung: **3.550 € + NK**

Ansprechpartner:
Manfred Linsenmaier

71636 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	355,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	1.050,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	6
Übernahmedatum	01.01.2025	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes, repräsentatives Bürogebäude (Nichtraucher), hochwertig ausgestattet, mit optimaler Verkehrsanbindung zur BAB A81 und zum öffentlichen Nahverkehr.

Vermietet wird die komplette Etage im Erdgeschoss.

Der derzeitige Mieter nutzt die Räume bis Ende 2024.

Es handelt sich um insgesamt 7 großzügige Büroräume im EG, Einbauschränke mit viel Stauraum, eine kleine Küche mit Spülmaschine + Mikrowelle, eine Kaffeebar mit großzügigem Aufenthaltsraum und 2 Sanitärräume.

Zusätzlich kann ein Lagerraum im Untergeschoss des Gebäudes angemietet werden.

Bis zu 6 Pkw Stellplätze sind anmietbar.

Ausstattung

Die Räume sind mit Teppichboden ausgestattet, Vinylbelag im Eingangsbereich,

die Treppe, der Eingang, Cafeteria und Toiletten sind mit Fliesen belegt.

Helle, freundliche Räume (viel Tageslicht) mit elektrischen Jalousien.

Zahlreiche Einbauschränke sind als Raumteiler eingebaut und können vom Mieter nach Bedarf eingerichtet/umgebaut werden.

IT Verkabelung und Verteilerschränke sind vorhanden

Alle Nebenkosten wie Heizung, Strom, Unterhaltsreinigung und sämtliche Nebenkosten werden durch den Vermieter verauslagt und jährlich abgerechnet. Derzeit betragen die gesamten Nebenkosten wie Heizung, Strom, usw. einschließlich Unterhaltsreinigung ca. 4,50 €/qm monatlich.

Alle Preise zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer!

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

- 7 Büroräume im EG davon 1-2 als Besprechungs- und Konferenzräume nutzbar.
- Glasfaser-Anschluss im Haus vorhanden
- HighSpeed Internetanschluss möglich
- Kat5 Verkabelung
- elektrische Jalousien

Lage

kleines Gewerbe- Mischgebiet im Ludwigsburger Stadtteil Pflugfelden, die Nachbarn sind Handwerker und Dienstleistungsunternehmen. Die Zufahrt ist eine Stichstrasse mit Wendekreis, daher gibt es keinen Durchgangsverkehr.

Kurze Wege zur Stadtmitte, ca. 1km zur BAB A81 Heilbronn, Stuttgart

Entfernung zu Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheke, Baumarkt ca. 500 Meter

Bushaltestelle ca. 300 Meter entfernt

Fahrtzeit:

Stadtmitte Ludwigsburg 5 Minuten

BAB Ausfahrt Ludwigsburg-Süd 2 Minuten

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	26,80 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	48,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht seitlich

Exposé - Galerie



Lichtkuppel im Treppenhaus



Teamarbeitsplatz

Exposé - Galerie



ausreichend Schrankraum



Cafeteria im OG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG

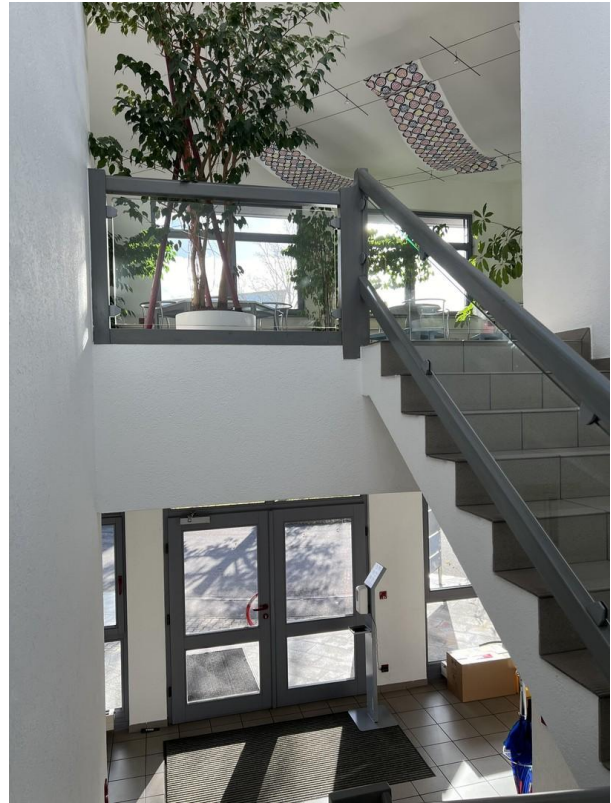


Eingang links EG

Exposé - Galerie



Eingang links EG



Treppe zum OG



Aufenthaltsraum OG

Exposé - Galerie



Atrium



Empfang EG

Exposé - Galerie



Empfang EG

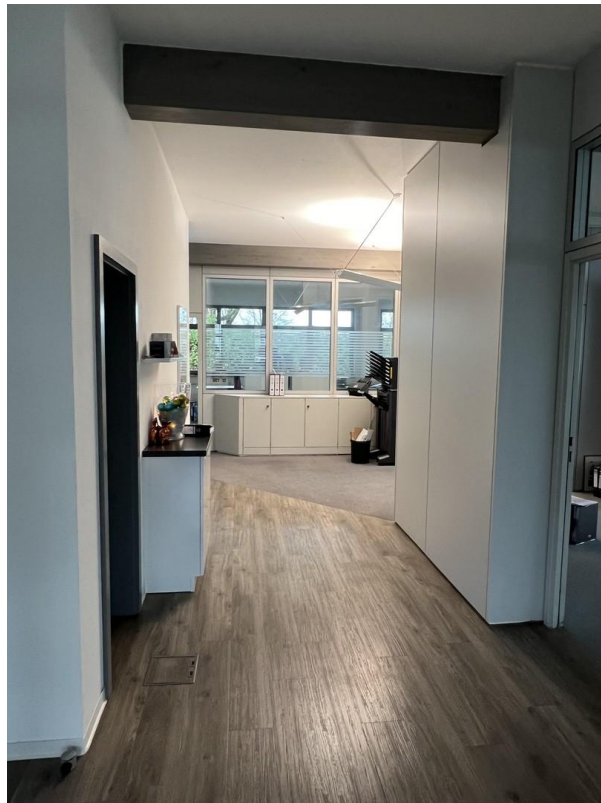


Warten EG

Exposé - Galerie



Empfang

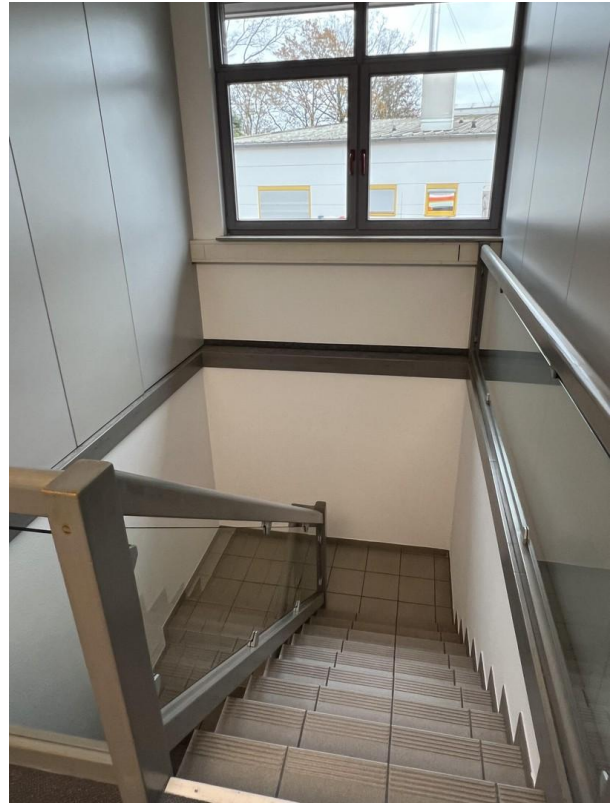


EG

Exposé - Galerie



Küche



Treppe zum UG



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Sozialraum oder Büro



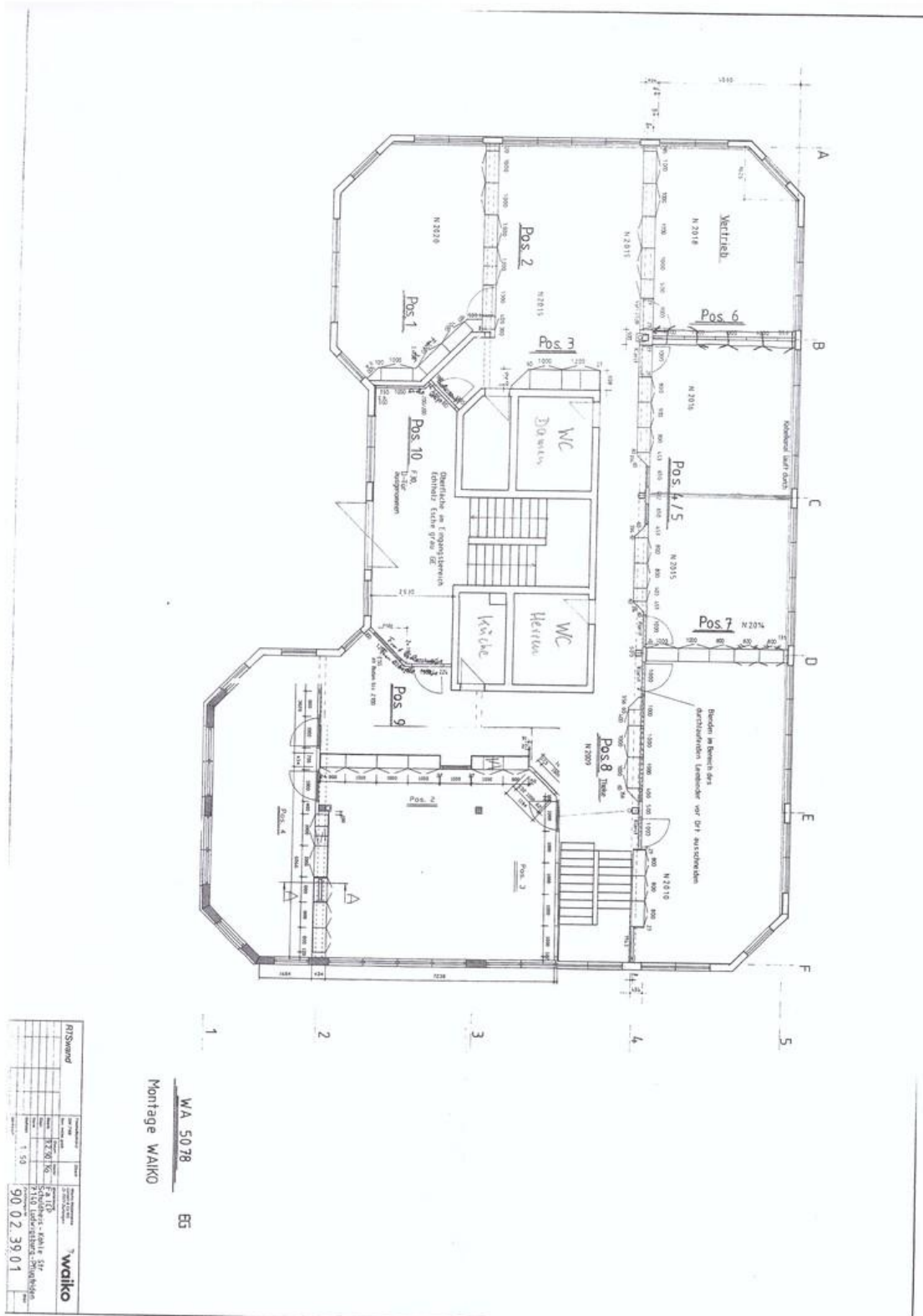
Kaffeebar

Exposé - Galerie



Herren WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse


ENERGIEAUSWEIS Zusammenfassung

Gültig bis: 24.11.2034

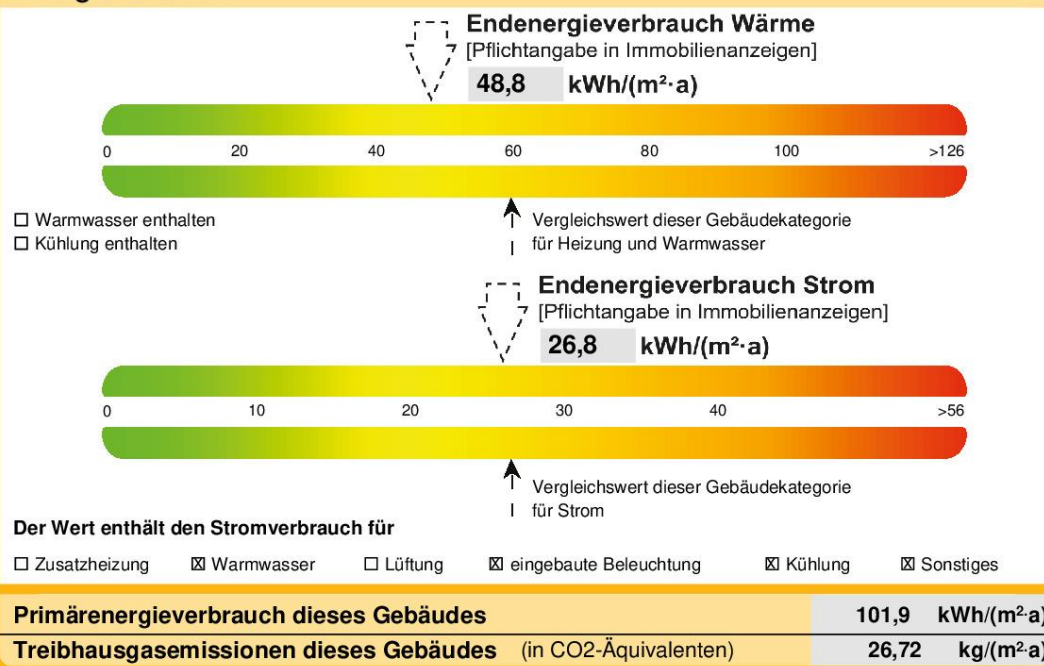
Registriernummer: BW-2024-005443744

Info

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	7:Bürogebäude	
Adresse	71642 Ludwigsburg, Schultheiß-Köhle-Straße 6	
Gebäudeteil	Haupthaus	
Baujahr Gebäude	1990	
Nettogrundfläche	1050 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie Verwendung: Heizung, Kühlung	

Energieverbrauch



Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Energieausweis erstellt von:

Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler

**Lößniger Straße 60B
04275 Leipzig**

Ausstellungsdatum 25.11.2024

Diese Zusammenfassung zur Verwendung in Inseraten ersetzt nicht die Vorlage des kompletten Energieausweises nach §80 (4) GEG bei Beschäftigung, Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing der Immobilie.



Unterschrift des Ausstellers