

Schöner Arbeiten IN DER WESTSTADT



*Klimatisiertes Erfolgserlebnis.
Modernes Büro für kreative Mitarbeiter.*



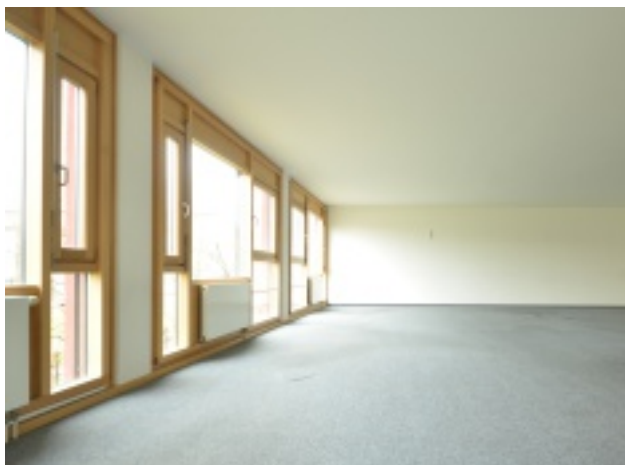
Objektbeschreibung

Vorbild Apple oder Google ? Offenes und kreatives Arbeiten im Team - Top-Lage mitten in der Weststadt - perfekte Verkehrsanbindung und viele Möglichkeiten für die Mittagspause. An heißen Tagen sorgt eine Klimaanlage für kühle Köpfe. Unternehmerischer Erfolg braucht kreative Mitarbeiter. Und gute Mitarbeiter brauchen einen "coolen" Arbeitsplatz.

Mittelpunkte des Büros sind zwei große Teambüros mit 77 und 92 m². Mit einem cleveren Büromöbel-Konzept kann - wenn nötig - die Arbeitswelt jeden Tag neu gestaltet werden. Kurzes Standup-Meeting am Stehtisch. Neues Projekt, neues Team - mit Schreibtischen auf Rollen in wenigen Minuten erledigt. Der stille Denker bekommt seinen Lieblingsplatz mit Blick ins Grüne, abgeschirmt mit Schallschutzwänden. Selbst für das vertrauliche Kundentelefonat haben die Büromöbel-Hersteller inzwischen viel zu bieten.

Für Besprechungen gibt es einen separaten Raum mit 29 m², das Büro für die Geschäftsleitung ist 14,5 m² groß. Dazu gibt es eine komplett eingerichtete Teeküche, fünf WCs (1 davon rollstuhlgerecht), ein Archiv und einen klimatisierten Serverraum.

Optional können bis zu 4 TG-Stellplätze gemietet werden. Bereits fest geplant ist ein gemeinsamer Stellplatz mit Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen.





Ausstattung

Das Büro- und Ärztehaus wurde zusammen mit drei Nachbargebäuden im Jahr 2001 erbaut, es ist in einem sehr gepflegten Zustand. Schon durch die interessante Farbgestaltung der Fassade wirkt das Gebäude sehr attraktiv und repräsentativ. Bodentiefe Fensterelemente und ein großer Innenhof sorgen für viel Tageslicht in den Räumen.

Die angebotene Bürofläche mit einer Gesamtfläche von rund 309 m² befindet sich im 1. Obergeschoss, sie ist barrierefrei mit einem Lift erreichbar. Die Ausstattung erfüllt alle Anforderungen an einen modernen Arbeitsplatz. Die Böden sind mit einem pflegeleichten dunklen Teppichboden belegt. Über Bodentanks werden die einzelnen Arbeitsplätze mit Strom und Netzwerkverkabelung (CAT 7) versorgt. Alle Büroräume und der Serverraum sind klimatisiert.

Gut fürs ökologische Gewissen: Die Fernwärme-Zentralheizung. Fernwärme in Karlsruhe stammt aktuell zu rund 80 % aus industrieller Abwärme und gilt damit als umweltfreundlich. Und laut Energieausweis (33 kWh/m²*a) ist mit einem sehr niedrigen Verbrauch zu rechnen.

Mit einem neuen Raumkonzept könnte die Fläche auch interessant für eine größere Arztpraxis sein. Im Nachbargebäude kann man eindrucksvoll erleben, wie die Räume mit Trockenbauwänden perfekt an den Praxisbetrieb angepasst werden können.



Grundriss



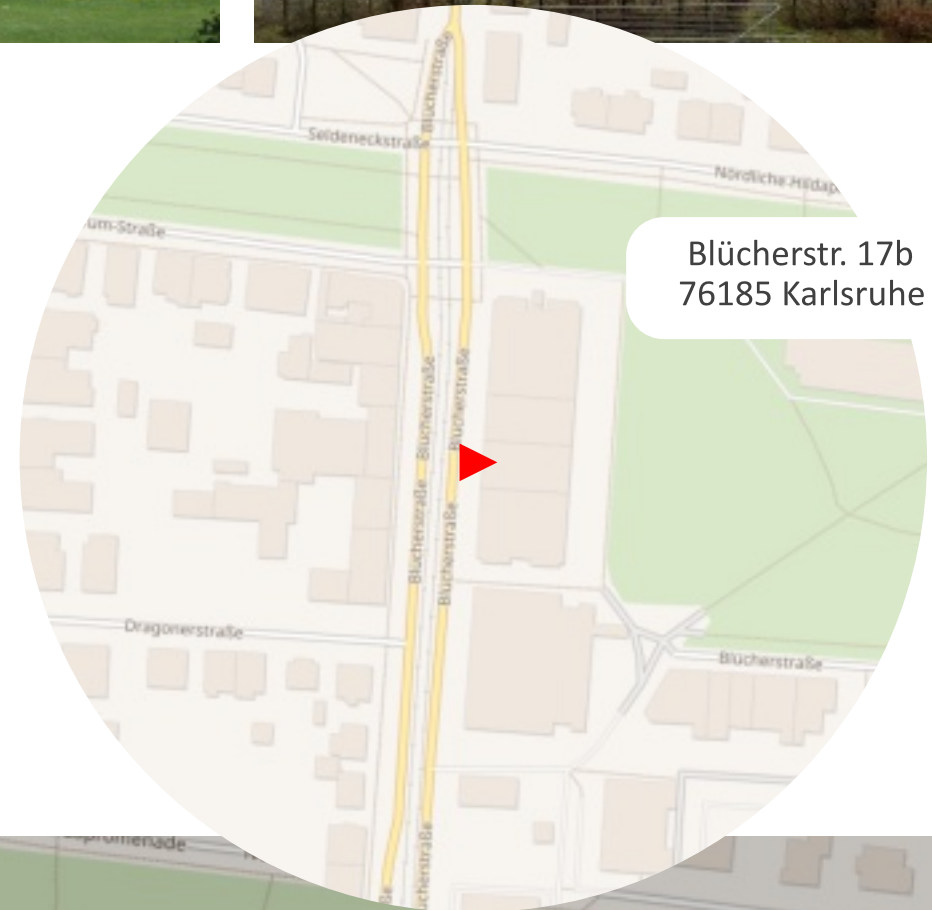


Lage

Die Weststadt mit ihren knapp 19.000 Einwohnern gehört zu den beliebtesten Lagen in Karlsruhe. Nördlich der Kaiserallee liegen viele großzügig angelegte, von Gärten umgebene Bürgerhäuser in ruhiger Lage, insbesondere das Musikerviertel besticht durch architektonische Vielfalt. Geschäftiger, bunter, gesellschaftlich vielschichtiger und etwas weniger ruhig geht es südlich der Kaiserallee zu. Hier gibt es alles, was man zum Leben braucht in unmittelbarer Nachbarschaft, viele kleine Geschäfte, Kneipen und Cafés. Besonders heftig pulsiert das Leben an den Markttagen auf dem Gutenbergplatz.

Die Innenstadt oder die Geschäfte am Entenfang sind mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar, Bäcker und Straßenbahnhaltestelle sind fast vor der Haustür. Der beliebte Gutenbergplatz mit seinen schönen Biergärten ist nur 500 Meter von der Wohnung entfernt.

Für die Mittagspause gibt es gleich um die Ecke mehrere Imbissbuden, auch einige Restaurants sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Im Sommer sehr beliebt ist der Gutenbergplatz mit seinen hübschen Cafés und Biergärten.



Blücherstr. 17b
76185 Karlsruhe



Kleingedrucktes

Widerrufsrecht

Seit 13.06.2014 haben Sie nach der EU-Verbraucherrechterichtlinie ein 14-tägiges Widerrufsrecht für alle Verträge, die telefonisch, per E-Mail oder über das Internet und nicht in den Geschäftsräumen des Maklers abgeschlossen wurden.

Theoretisch müssten wir nach dem Exposé-Versand zwei Wochen warten, bevor wir Ihnen einen Besichtigungstermin anbieten können. Sie können aber verlangen, dass wir Ihnen die Wohnung schon vorher zeigen. Sollte es dann vor Ablauf der 14-Tages-Frist zu einem Miet- oder Kaufvertrag kommen, erlischt Ihr Widerrufsrecht.

Wichtig: Für Sie entstehen keinerlei Kosten oder Verpflichtungen, falls es nicht zu einem Miet- oder Kaufvertrag kommt, Ihre Zustimmung zu einem früheren Besichtigungstermin ist insofern völlig unverbindlich.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins benötigen wir Ihre Erklärung, dass

- Sie die Widerrufsbelehrung (vorletzte Seite im Exposé) erhalten und gelesen haben
- Sie das Objekt vor Ablauf der 14-Tages-Frist besichtigen möchten
- Ihnen bekannt ist, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, sofern wir den Vertrag vollständig erfüllt haben (tatsächlicher Miet- oder Kaufvertragsabschluss)

Und hier der offizielle Text:

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, diesen Vertrag ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Der Widerruf ist zu richten an:

weststadtmakler.de Martin Burkard • Eisenlohrstr. 7 • 76135 Karlsruhe • Tel. 0721-8315250 • Fax 0721-8301467 • E-Mail info@weststadtmakler.de

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Objektart	Bürofläche
Flächen	309 m² - 1. Obergeschoss mit Lift
Aufteilung	2 Teambüros, 2 Büroräume, Teeküche, 5 WCs, Serverraum, Archiv, Abstellraum
Stellplätze	4 TG-Stellplätze
Energieausweis	Endenergieverbrauch Wärme 33 kWh/m²*a (Fernwärme), Effizienzklasse A Endenergieverbrauch Strom (Warmwasser, Kühlung) 9 kWh/m²*a
Baujahr	2001
Miete	Kaltmiete 3.708 €, Stellplätze je 80 €
Nebenkosten	Vorauszahlung 770 €
Kaution	3 Monatsmieten
Provision	3 Monatsmieten
frei ab	April 2023
Adresse	Blücherstr. 17b • 76185 Karlsruhe



weststadtmakler.de

Martin Burkard

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Eisenlohrstr. 7
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250

Mobil 0172 - 72 02 966

Fax 0721 - 83 01 467

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de

Zertifiziert nach DIN 15733

Auszeichnungen 2012-2023:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500



Alle genannten Preise verstehen sich zuzügl. 19 % MwSt

Für die vom Vermieter überlassenen Daten können wir trotz sorgfältiger Überprüfung keine Haftung übernehmen.

Bei Abschluss eines Mietvertrages wird unser Vermarktungshonorar in Höhe von 3 Monatskaltmieten zuzügl. 19 % MwSt (= 3,57 Monatsmieten) fällig.

weststadtmakler.de