

# *Schöner Arbeiten* IN DER NORDWESTSTADT



*Helle und günstige Bürofläche im  
Gewerbegebiet Husarenlager*



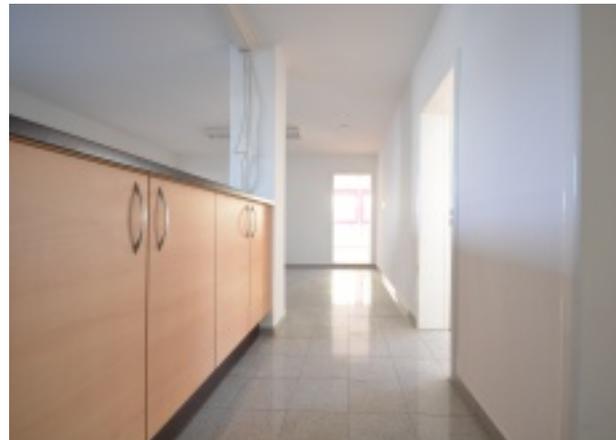
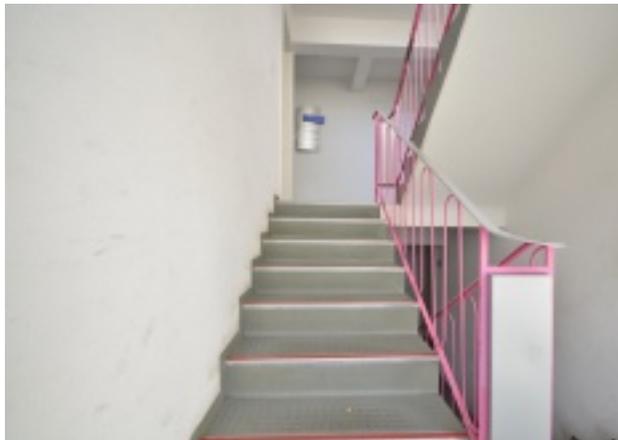
## Objektbeschreibung

Sie arbeiten gerne in hellen Räumen, offen und kommunikativ? Sie brauchen eine gute Verkehrsanbindung, aber nicht unbedingt eine Adresse in der Karlsruher Stadtmitte? Und Sie möchten den Kostenblock Miete in einem erträglichen Rahmen halten? Dann wird Ihnen diese Bürofläche im Husarenlager bestimmt gut gefallen. Denkbare Branchen wären z.B. IT- oder Internetunternehmen, Startup, Versicherungsagentur, Ingenieurbüro ...

Kommunikativer Treffpunkt Nr. 1 ist die große Eingangshalle mit Teeküche und viel Platz für mehrere Bistrotische (auch der bei jungen Mitarbeitern beliebte Tischkicker passt noch rein). Hier trifft man sich gerne zur schnellen Tasse Kaffee und zum kurzen Standup-Meeting.

Von der Halle kommt man zu den drei abgetrennten Büroräumen - alle groß genug für mindestens drei Schreibtische oder einen großen Konferenztisch. Zwei weitere große Räume sind eher offen gestaltet, in diesen Räumen ist Teamwork angesagt. Der kleinste Raum wurde bisher als Serverraum mit Abstellfläche genutzt. Außerdem gibt es zwei getrennte WC mit einem gemeinsamen Vorraum mit Waschbecken.

Für Ihre Fahrzeuge stehen im Hof zwei Kfz-Stellplätze zur Verfügung.





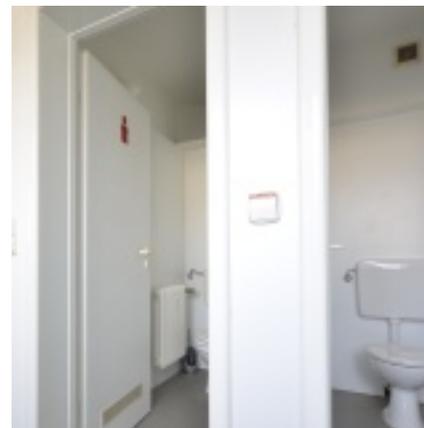
## Ausstattung

Das 3-geschossige Bürogebäude wurde um das Jahr 1989 erbaut, es ist in einem ordentlichen Zustand. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt.

Die angebotene Bürofläche im Hochparterre wurde vor rund zwei Jahren komplett renoviert. Die Wände wurden frisch weiß gestrichen, der Bodenbelag wurde überarbeitet. In der Eingangshalle wurde ein hellgrauer Granitboden verlegt, die Büroräume sind mit einem hellen Laminatboden ausgestattet. Die zahlreichen Fenster sind thermoverglast mit türkis-/rosafarbenen Alurahmen, falls es Ihnen doch zu hell wird, gibt es an allen Fenstern Innenjalousien. Umlaufende Kabelkanäle sind vorhanden, die Verkabelung muss noch mit den Vermietern abgesprochen werden.

Schnelles Internet ist z.B. über Vodafone bis 1.000 MBit oder über Telekom bis 175 MBit möglich, Glasfaser ist zurzeit leider noch nicht geplant. Gut fürs ökologische Gewissen: Der Strom für das Gebäude wird überwiegend über eine PV-Anlage erzeugt. Die Mieter profitieren über einen Mieterstromvertrag von vergünstigten Tarifen.

Die Vormieter würden gerne für einen sehr fairen Preis die Küchenzeile in U-Form mit Herd, Backofen, Geschirrspüler und separatem Kühlschrank an den Nachmieter verkaufen.



# Grundriss EG





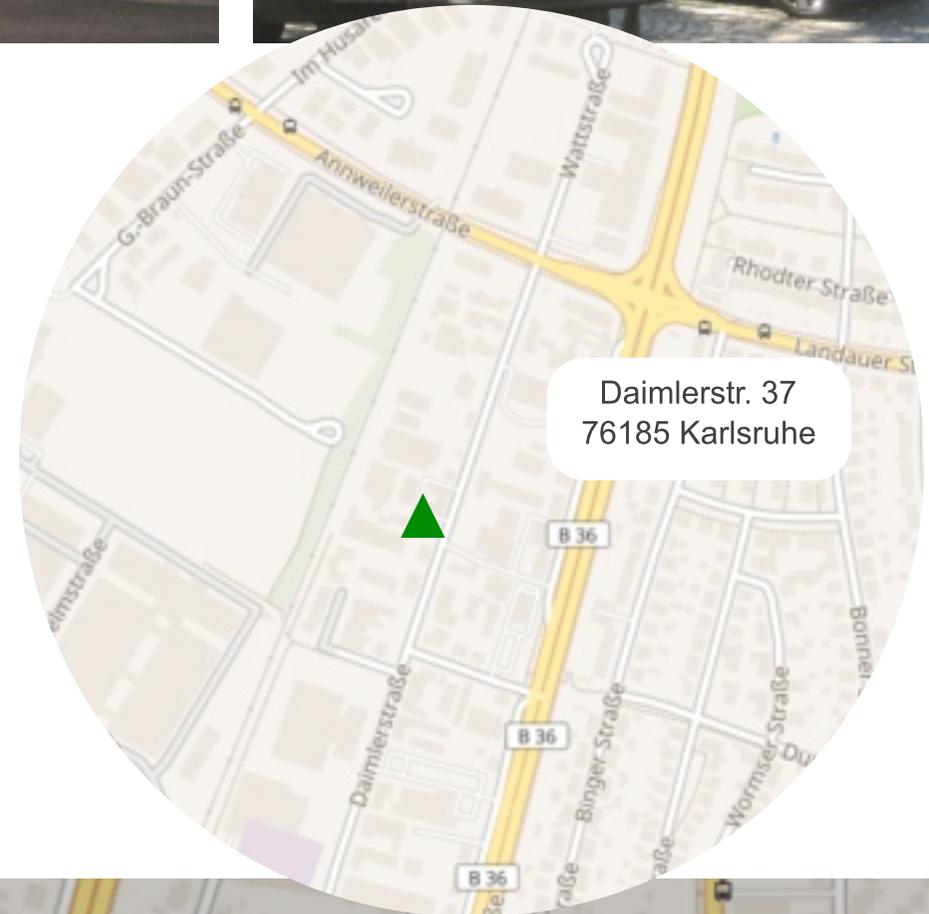
## Lage

Die Nordweststadt wurde 1975 aus der Zusammenführung verschiedener Siedlungsbereiche der Weststadt und Mühlburgs als eigenständiger Stadtteil gebildet. Heute leben dort knapp 11.700 Menschen, besonders beliebt ist der Stadtteil bei jungen Familien.

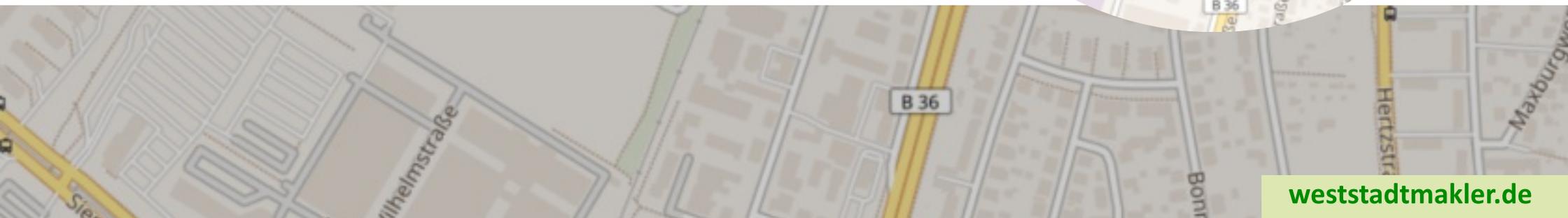
Die Bürofläche liegt im Gewerbegebiet Husarenlager westlich der B36 an der Grenze zwischen der Nordweststadt und Knielingen. Wegen der vielen Autohäuser wird das Gebiet auch als "Automeile" bezeichnet. Ansonsten arbeiten hier viele Dienstleister, Handwerker, IT-Unternehmen, Handelsfirmen usw.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die B36 geht es nach Norden Richtung Mannheim, nach Süden Richtung Baden-Baden. Über die B10 ist man im Westen schnell in der Pfalz, im Südosten hat man mit der Südtangente einen guten Anschluss an die Autobahnen. Die nächste Straßenbahn-Haltestelle ist ca. 10 Minuten Fußweg entfernt (800 m).

Für die Mittagspause gibt es fast vor dem Haus ein Burger-Restaurant, im 10 Minuten-Umkreis mit dem Auto gibt es zahlreiche Restaurants mit Mittagstisch. Und wenn Sie Mitarbeiter haben, die sich in ihrer Mittagspause lieber sportlich betätigen: Im Umkreis von 500 Metern befinden sich zwei Fitness-Studios.



Daimlerstr. 37  
76185 Karlsruhe



# Kleingedrucktes

## Widerrufsrecht

Seit 13.06.2014 haben Sie - als privater Verbraucher - 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](mailto: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](http://ec.europa.eu/consumers/odr)

<b>Objektart</b>	<b>Bürofläche</b>
<b>Flächen</b>	<b>ca. 181 m<sup>2</sup> - Erdgeschoss</b>
<b>Aufteilung</b>	<b>Eingangshalle mit Teeküche, 5 Büroräume, Serverraum mit Vorraum, 2 Toiletten mit Vorraum</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>2 Stellplätze im Hof</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Endenergieverbrauch Wärme 174,9 kWh/m<sup>2</sup>*a (Gas), Strom 20,2 kWh/m<sup>2</sup>*a</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>
<b>Miete</b>	<b>1.350 €, Stellplatz à 25 €, jeweils + 19 % Mwst</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>Vorauszahlung 600 € + 19 % Mwst</b>
<b>Kaution</b>	<b>3 Monatsmieten</b>
<b>frei ab</b>	<b>April 2023</b>
<b>Provision</b>	<b>3 Monatsmieten + 19 % Mwst</b>
<b>Adresse</b>	<b>Daimlerstr. 37 • 76185 Karlsruhe</b>



**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

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

Bei Abschluss eines Mietvertrages wird für den Mieter unser Vermarktungshonorar in Höhe von 3 Monatsmieten zuzügl. Mwst (zurzeit 19 %) Monatsmieten fällig.

**weststadtmakler.de**