

# Vielseitige Gewerbeeinheit in Oberderdingen zu vermieten: 4 Räume, Küche, WC mit Dusche und Stellplätze!

## Objektdaten

Objekt ID FAI-2443  
Objektart buero\_praxen  
Kaltmiete 900,00 €  
Stellplätze 2  
Nettokaltmiete 900,00 €  
Nebenkosten 250,00 €  
Gesamtfläche 92.84 m<sup>2</sup>  
Zimmer 4.0  
Baujahr 2020



## Objektbeschreibung

Diese vielseitige Gewerbeeinheit in Oberderdingen eignet sich ideal als Büro- oder Praxisräume. Die Einheit umfasst insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche und einem Anschluss für eine Waschmaschine.

Der großzügige Eingangsbereich mit Windfang, vermittelt einen einladenden ersten Eindruck und bietet gleichzeitig praktische Funktionalität. Von hier aus gelangt man auch über eine Speicherluke auf den Dachboden, der eine große Nutzfläche für zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Zur Einheit gehören außerdem zwei PKW-Stellplätze sowie ein nutzbarer Außenbereich. Dieser eignet sich beispielsweise für die Aufstellung eines Esstisches in den Sommermonaten oder zur Platzierung von Werbeaufstellern, um Ihre Präsenz zu unterstreichen.

Die Gewerbeinheit liegt in einem ruhigen Umfeld. Die darunterliegende, ebenfalls gewerblich genutzte Einheit sorgt für eine angenehme Nachbarschaft ohne störenden Lärm. Dieses Objekt bietet somit die perfekte Kombination aus Funktionalität, Flexibilität und angenehmem Arbeitsumfeld.

## Objektlage

Die angebotene Büro-/Praxisimmobilie befindet sich in der ruhigen Kleinstadt Oberderdingen, im Nordosten des Landkreises Karlsruhe. Mit einer Distanz von 1,3 km zum Stadtzentrum und einer guten Verkehrsanbindung durch Zugstation (1,6 km), Bushaltestelle (400 m) und Autobahnauffahrt (17,6 km) bietet sie eine optimale Lage. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt, drei Bäckereien, zwei Drogeriemärkte und ein Baumarkt sind bequem zu erreichen. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und Freizeitangebote sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, darunter eine Schule, drei Kindergärten, ein Zahnarzt, eine Arztpraxis, drei Apotheken, ein Schnellrestaurant, ein Museum und ein Park.

## Ausstattung

Kabel Sat TV

## Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Videosprechanlage

Diese attraktive Gewerbeimmobilie bietet ideale Voraussetzungen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Ausstattung im Überblick:

- Raumaufteilung: 4 großzügige Zimmer, die flexibel als Büros, Praxis- oder Lagerräume genutzt werden können.
- Küche: Funktionaler Küchenbereich für Mitarbeiterpausen oder die Zubereitung von Snacks.
- Badezimmer: Modernes Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.
- Speicher: Zusätzlicher Stauraum im Speicher für Akten, Materialien oder saisonale Gegenstände.
- Parkmöglichkeiten: Zwei private PKW-Stellplätze direkt vor der Immobilie.
- Bodenbelag: Hochwertiges und pflegeleichtes Laminat in allen Räumen.
- Internet und TV: Glasfaser-Anschluss für schnelles Internet sowie eine eigene Satellitenschüssel.
- Sicherheit: Moderne Videosprechanlage für komfortable und sichere Zutrittskontrolle.

Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, Funktionalität und ihre flexible Nutzungsmöglichkeit – ideal für Unternehmer, die einen repräsentativen Standort suchen!

## Sonstige Angaben

Die vorgenannten Objektangaben wurden vom Eigentümer erteilt. Für die Richtigkeit kann von uns daher keine Gewähr geleistet werden.

Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihre Ansprechpartnerin:

Anna Gubonina

Ansprechpartnerin Anna Gubonina

Partnerin

Email [anna.gubonina@fahnster-immo.de](mailto:anna.gubonina@fahnster-immo.de)

Telefon 07252 5639640

