

# MODERNE UND HELLE BÜROFLÄCHE MITTEN IM HERZEN VON KORNWESTHEIM

Objekt: 2268 | Bahnhofplatz 2 | 70806 Kornwestheim |  
1.200,00 €



## DATEN

<b>Objektart</b>	Büro/Praxen
<b>Objekttyp</b>	Bürofläche
<b>Nutzungsart</b>	Gewerbe
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Straße</b>	Bahnhofplatz
<b>Hausnummer</b>	2
<b>PLZ</b>	70806
<b>Ort</b>	Kornwestheim
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Etage</b>	OG
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Gewerbliche Nutzung</b>	Ja
<b>Außen-Provision</b>	3,57 NKM inkl. MwSt.
<b>Netto Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>Nebenkosten</b>	400,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.600,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Kaution</b>	3.600,00 €
<b>Mietpreis pro qm</b>	8,45 €





Passage



Eingang



Empfang



Büro



P1017262



Büro



Büro



Besprechungsraum

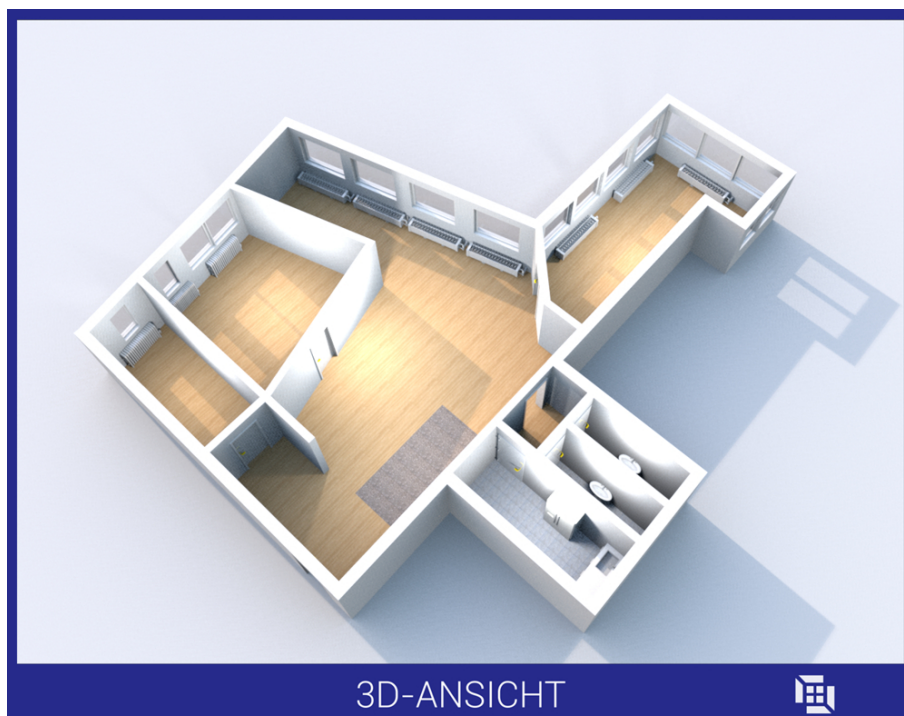
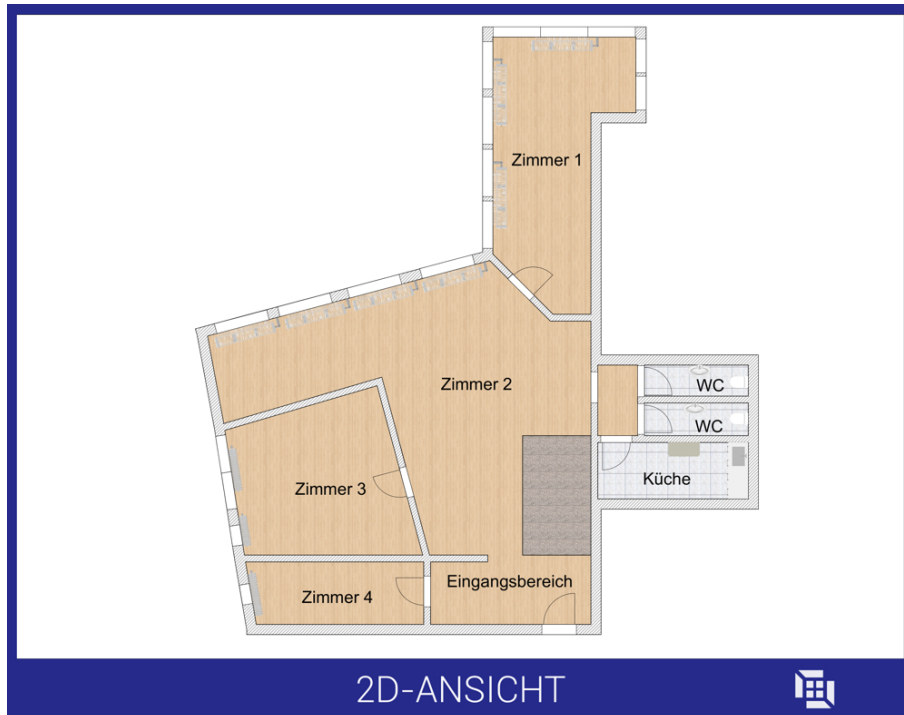


WC



Küche





## AUSSTATTUNG

<b>Bodenbelag</b>	Laminat, Fliesen
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Ausstattungsqualität</b>	Normal
<b>Gesamtfläche</b>	ca. 142 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche</b>	ca. 142 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	ca. 142 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1992
<b>Zustand</b>	Gepflegt

## OBJEKTbeschreibung

Bei dieser einzigartigen Gelegenheit handelt es sich um eine Top Gewerbeinheit direkt im "E-Center" am Bahnhofplatz von Kornwestheim.

Es erwartet Sie eine große und individuell nutzbare Fläche, welche Sie u. a. in 3 separate Büros sowie einen großen Empfangsbereich aufteilen könnten.

Die Mietfläche besitzt eine große Fensterfläche, ideal und werbewirksam zur Fußgängerzone ausgerichtet.

Ein barrierefreier Zugang ist gewährleistet, da sich ein Aufzug direkt vor der Einheit befindet.

Die Deckenhöhe umfasst ca. 2,88 m, eine Netzverkabelung ist bereits vorhanden.

Sie haben Interesse? Kontaktieren Sie uns einfach!

## WEITERE CHARAKTERISTIKA

Gewerbeeinheit direkt im "E- Center"

Aufteilung variabel

Netzwerkverkabelung vorhanden

viel werbewirksame Fensterfläche

öffentliche Parkplätze direkt am Objekt, Freiplätze, als auch in Tiefgarage

Personenaufzug vorhanden

Heizung Fernwärme

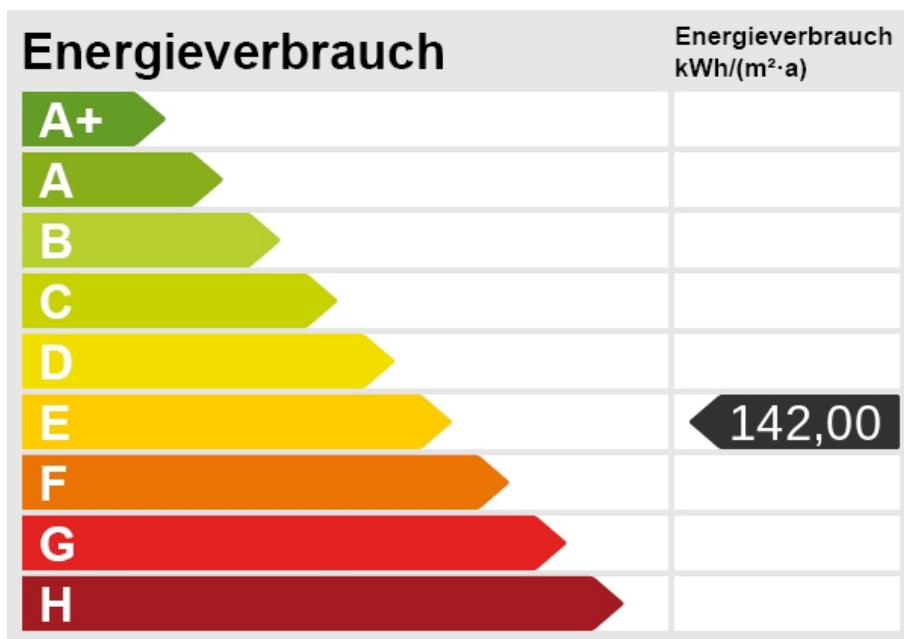
Fensterart: Kunststofffenster

Deckenhöhe ca. 2,88 m

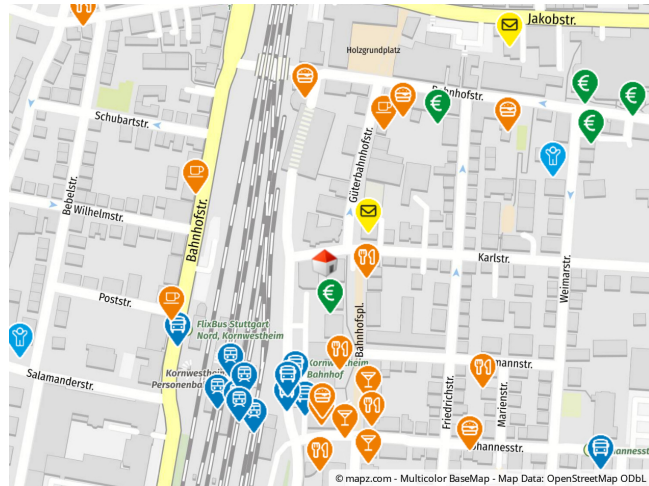


# ENERGIEAUSWEIS

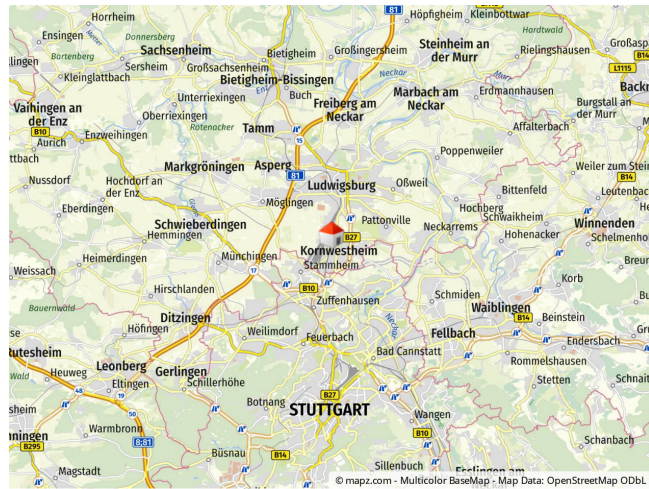
Baujahr	1992
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	142 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	09.11.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E



### Mikrolage



### Makrolage



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Gewerbeeinheit befindet sich direkt im Herzen von Kornwestheim in direkter Innenstadtlage. Direkte Nachbarn sind hier u. a. Edeka, Bäckerei, AOK, Nagelstudio etc.. Hier haben Sie den wohl optimalsten Mix zwischen Zentralität und Platz. In der einzigen Fußgängerzone Kornwestheims direkt vor Ihrer Haustüre finden Sie noch viele weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Ärzte, Fitnessstudio und Bäckereien.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die S-Bahn-Station „Kornwestheim Pbf“, sowie durch diverse Buslinien hervorragend. Der Bahnhof ist lediglich 2 Gehminuten entfernt. Die sehr gute ärztliche Versorgung in der näheren Umgebung ist ein weiterer Pluspunkt.

Unser Kornwestheim selbst liegt direkt angrenzend an das Stadtgebiet von Stuttgart in nördlicher Richtung. Die Lage zwischen Stuttgart und Ludwigsburg hat viele Vorteile, profitieren die Kornwestheimer Bürger doch massiv von der phänomenalen Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart (mit der Bahn nur 12 Min. zum Hauptbahnhof) und zur barocken Stadt Ludwigsburg ohne die Hektik einer Groß- bzw. Mittelstadt zu spüren. Nicht nur deshalb ist die Bevölkerungsentwicklung der Salamander- und Kreidler- Stadt seit Jahren positiv und von Zuzug geprägt. Mit aktuell über 33.000 Einwohnern ist Kornwestheim die drittgrößte Stadt des Landkreises Ludwigsburg. Dass diese weiterwächst liegt auch an der florierenden Wirtschaft und den vielen Firmen, welche hier ihren Sitz oder wichtige Dependancen haben. Wüstenrot, Air Liquide, Brockhaus, Dachser, DB Schenker, Gienger, Panalpina, SATA, SIKA, ZEG um nur ein paar Wenige zu erwähnen.

Was Kornwestheim ausmacht? Vieles. Angefangen von schönen Parks, langen Feldern, einem Golfplatz, der BMX-Bahn, einem kleinen Flughafen bis zu tollen Möglichkeiten für sportlich Ambitionierte: Neben Beachvolleyballfeldern, Fußball- und Tennisplätzen im Süden sowie etlichen Fitnessstudios existieren eine Vielzahl von Möglichkeiten zum Joggen, Walken und Radfahren, egal ob entlang der „alten Allee“, zum Tretbecken, zum Neckar oder kurz über das „Lange Feld“ Richtung Möglingen/ Schwieberdingen. Hier werden Sie immer fündig.

Sie wollen mehr Insidertipps? Kulinarisch können Sie sich bei mehreren Restaurants verwöhnen lassen. Herausragend sind jedoch die schwäbischen Kochkünste und das urige Ambiente des Restaurants „Grashöfle“. Wer es lieber griechisch mag, findet gegenüber die top Adresse des Landkreises: Das Restaurant „Adler“ verwöhnt seine Gäste regelrecht mit tollen Speisen und mindestens genauso guten Weinen. Für Freunde der italienischen Küche ist vor allem das Restaurant „Rosa Blu“ zu empfehlen.





## IHRE IMMOBILIENEXPERTEN



*„Menschen die miteinander arbeiten,  
addieren ihre Potenziale.  
Menschen die füreinander arbeiten,  
multiplizieren ihre Potenziale.“*

- STEFFEN KIRCHNER -

Bei Lillich Immobilien werden Sie mit hoher Kompetenz,  
als auch mit herzlicher Freundlichkeit betreut.

Jeder unserer Mitarbeiter verfügt über eine kompetente Ausbildung und ständige Weiterbildungen sind eine wichtige Komponente unserer professionellen Arbeitsweise. Ein fachspezifisches Studium im Bereich Verkauf ist bei uns Voraussetzung für den Einstieg.

Zudem setzen wir auf äußerst flache Hierarchien, was geholfen hat ein familiäres, in der Immobilienwirtschaft wohl einzigartiges, Klima zu generieren, von der Sie als Kunde am meisten profitieren.

Jährliche Auszeichnung von BELLEVUE  
– Europas größtem  
Immobilienmagazin



Seit 1992 sind wir  
Beratungsstelle von  
Haus & Grund  
Kornwestheim e.V.



Der Immobilienverband  
Deutschland ist ein  
qualifiziertes Marken-  
zeichen professioneller  
Immobilienmakler



Seit 2013 sind wir  
Premium-Partner von  
ImmobilienScout24



## UNSERE RATGEBER & CHECKLISTEN



**RICHTIG BERATEN IN DER IMMO-WELT**

Mit unseren Ratgebern und Checklisten bieten wir Ihnen die wichtigsten Informationen rund um die Immobilienwelt.

Begriffe wie „Bestellerprinzip“, „Teilungserklärung“ und „versteckte Mängel“ sind Ihnen nicht ganz geläufig?

Das ist verständlich. Denn es sind Begriffe aus einer Welt, mit der Sie als privater Immobilien-Eigentümer nicht tagtäglich in Berührung kommen: der Immobilienwelt. Wir möchten für Sie diese Welt unter die Lupe nehmen und werden Ihnen sämtliche relevante Begriffe aus der Immobilienbranche erklären.

### RATGEBER

- Immobilie geerbt?
- Immobilie in der Scheidung?
- Die Immobilienwelt erklärt
- Privater Immobilienverkauf
- Den richtigen Immobilienpreis ermitteln
- Sanierung einer Immobilie
- Wohnen im Alter

### CHECKLISTEN

- Aufbereitung der Immobilie
- Verbrauchsorientierter Energieausweis
- Immobilienverkauf?
- Was für ein gutes Exposé wichtig ist

Jetzt kostenfrei anfordern unter:  
[www.lillich-immobilien.de](http://www.lillich-immobilien.de)

## IHR ANSPRECHPARTNER

**Christiane Simonetti**

Güterbahnhofstraße 26  
70806 Kornwestheim

T 07154-5555  
cs@lillich-immobilien.de



## HINWEISE UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir können keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen. Für die Richtigkeit der Grundrisse wird keine Gewähr übernommen. Die Ausstattungen sind frei erfunden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorenthalten.

Bitte beachten Sie, dass bei einem Immobilienkauf die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) vom Käufer zu tragen sind. Bitte planen Sie evtl. anfallende Renovierungskosten mit ein.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz in Höhe der Provision ausdrücklich vor.