

ZENTRAL ARBEITEN – KLEINE BÜROEINHEIT IN KORNWESTHEIM

Objekt: 2896 | Langestraße 17 | 70806 Kornwestheim |
350,00 €



DATEN

Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	Langestraße
Hausnummer	17
PLZ	70806
Ort	Kornwestheim
Etage	DG

Verfügbar ab	Sofort
--------------	--------

Kaltmiete	350,00 €
Nebenkosten	70,00 €
Warmmiete	420,00 €
Kaution	1.050,00 €



Vorderer Raum



Vorderer Raum



Vorderer Raum



Idealer "Pausenraum"



Hinterer Raum



Hinterer Raum



Hinterer Raum



Toilette



Aussenansicht



AUSSTATTUNG

Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Bodenbelag	Vinyl, Dielen, PVC
Anzahl Etagen	3
Anzahl Parteien im Geb.	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Pantry
TV / Internet	Kabel
Wohnfläche	ca. 28 m ²
Anzahl Zimmer	1,5
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1789

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die angebotene Büroeinheit befindet sich im 2. Obergeschoss und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Über das gemeinschaftliche Treppenhaus gelangen Sie in die kompakte Einheit, die sich ideal für Selbstständige, Freiberufler oder kleine Unternehmen eignet.

Der vordere, helle Raum eignet sich hervorragend als Büro sowie als freundlicher Empfangs- und Beratungsbereich, in dem Kunden in angenehmer Atmosphäre empfangen werden können. Der Dielenböden unterstreicht den besonderen Charakter der Räume und schafft eine freundliche Arbeitsumgebung.

Der rückwärtige Raum bietet dank der vorhandenen Pantryküche und der integrierten Dusche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Er eignet sich beispielsweise als Pausenraum, Rückzugsbereich oder zusätzlicher Arbeitsplatz und ermöglicht eine praktische Trennung zwischen Kundenkontakt und intern genutztem Bereich.

Praktisch ist zudem die separate Toilette, die sich außerhalb der Büroeinheit im 1. Obergeschoss befindet.

WEITERE ANGABEN

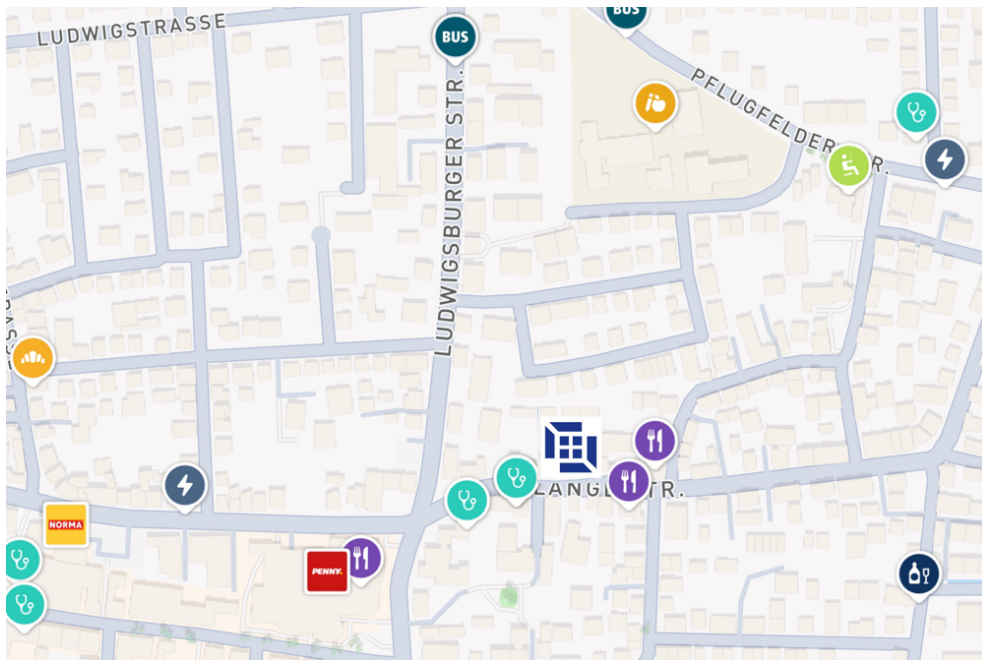
- Echtholz-Dielen im vorderen Raum
- PVC im hinteren Raum
- Helle Holztüren
- Raufasertapete an den Wänden (2019)
- Holzfenster
- Pantryküche (mit Dusche und Waschmaschinenanschluss)
- Toilette separat im 1. OG mit Vinyl-Boden (2019)
- Elektro-Nachtspeicherheizung (2019)
- Kein Keller
- Schwäbische Kehrwoche

In den Nebenkosten sind u. a. enthalten: Kaltwasser, Abwasser, Versicherungen, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Hausmeisterservice, Müllgebühren
Separat: Heizung, Warmwasser

ENERGIEAUSWEIS

Baujahr	1789
Energieausweis	Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

Mikrolage



Makrolage



LAGEBESCHREIBUNG

Die Büroeinheit befindet sich in guter Citylage, nur 5 Gehminuten entfernt von der Kornwestheimer Innenstadt. Hier finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Ärzte, Fitnessstudio und Bäckereien.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Eine Bushaltestelle sowie der Personenbahnhof sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind an der Straße vorhanden.

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. 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. Und sollten Sie einmal keine Lust auf Sport haben: Wir haben auch einen schönen, mit Kastanien gesäumten, Biergarten mitten im Zentrum!

[illegible]

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.

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 Beratungsstelle, seit 2023 Vorstand des Haus & Grund Kornwestheim e.V.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Kornwestheim e.V.

Der Immobilienverband Deutschland ist ein qualifiziertes Markenzeichen professioneller Immobilienmakler



Seit 2013 sind wir Premium-Partner von ImmobilienScout24



HAUS & GRUND MITGLIEDERBERATUNG

Philipp von Olnhausen

1. Vorsitzender Haus & Grund Kornwestheim

Diplom Wirt. Ingenieur (FH) im Bereich Wertermittlung

Bachelor of Science (B. Sc.) Immobilienwirtschaft

Immobilienkaufmann
mit Zusatzqualifikation Immobilienassistent (IHK)

Ansprechpartner
Verkauf und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Geschäftsinhaber Lillich Immobilien



Kostenlose persönliche Vermieterberatung

Schon gewußt?

Wir sind Ansprechpartner für den Haus und Grund Verein in Kornwestheim.

Die Mitglieder- und Rechtsberatungen sind wesentliche Bestandteile der Leistungen, die der Haus & Grund Verein seinen Mitgliedern bietet. Unsere Experten stehen Ihnen zur Seite, um Ihnen bei Fragen und Anliegen rund um Ihr Eigentum kompetente Unterstützung zu bieten.

Wir schützen Ihr Eigentum – und das für nur € 50,- im Jahr!

IHRE VORTEILE ALS MITGLIED VON HAUS & GRUND KORNWESTHEIM e.V.

- aktuellste Informationen rund um Wohnungs-, Haus- und Grundbesitz
- monatlich erscheinende Zeitschrift „Haus & Grund Württemberg“
- Rat und Auskunft kostenfrei
- Rechtsberatung einmal im Monat kostenfrei
- vergünstigte Konditionen bei Formularwesen und Versicherung

Jetzt mehr erfahren unter:
www.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.