

Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau

# Moderne Bürofläche in Pavillon-Optik mit Klimatisierung & PV-Anlage

Objektnummer: 26188030



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

2021-2022

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: IRE Realstat  
100 Top-Makler  
01/2023-06/2024

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 885 EUR • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26188030</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>885 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürofläche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2017</b>	<b>Provision</b>	<b>Vermieterprovision beträgt 2,38 Kaltmieten (inkl. MwSt.) des vermieteten Objektes</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 25 EUR (Miete)</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 82 m<sup>2</sup></b>
		<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 82 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Bioenergie	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	13.06.2026	Endenergiebedarf	88.00 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenu / Fürfeld - Bad Rappenu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



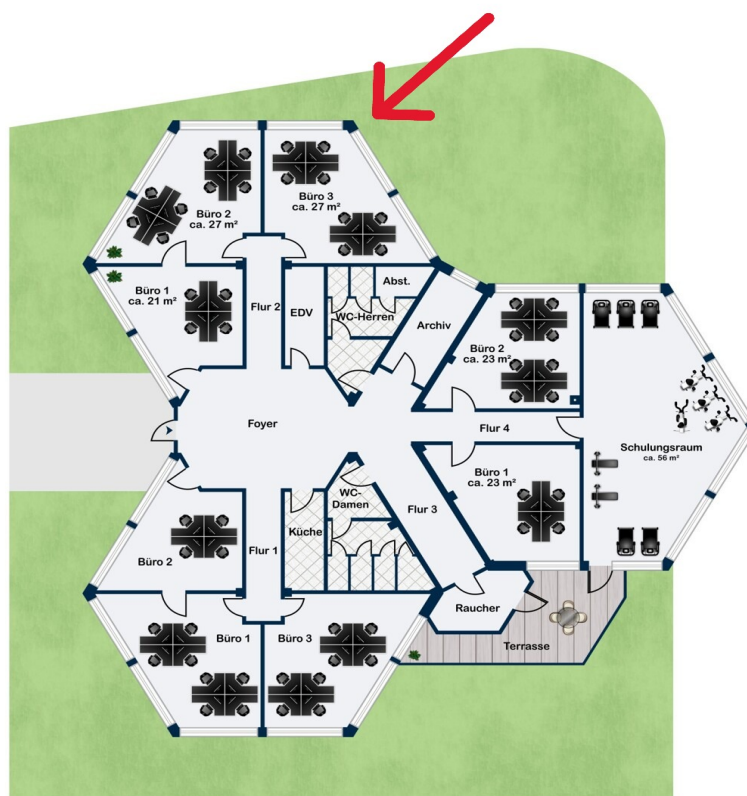
VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau**

## **Ein erster Eindruck**

Die Bürofläche in Pavillon-Optik überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Über den gemeinschaftlichen Flur, der alle drei Pavillons miteinander verbindet, gelangt man in den Pavillon, in dem ein eigener Flur die einzelnen Räume erschließt. Von diesem eigenen Flur aus sind alle drei Büroräume direkt erreichbar. Zwei der Büroräume sind zusätzlich miteinander verbunden und somit intern erschlossen, was eine flexible Nutzung – beispielsweise für Teams oder kombinierte Arbeitsbereiche – ermöglicht.

Zur Vermietung steht ein weiterer Gewerbekomplex mit etwas mehr Fläche. Bei Interesse daran, können Sie gerne auf uns zukommen. Die Anzeige ist ebenfalls online.

Die hellen, hochwertig ausgestatteten Büroräume eignen sich ideal für Einzel- oder Teamarbeitsplätze und bieten durch ihre durchdachte Anordnung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Fläche ist modern klimatisiert und verfügt über eine effiziente Wärmerückgewinnung sowie eine Photovoltaikanlage, die das Gebäude nachhaltig unterstützt. Die zentral im gemeinschaftlichen Flur gelegenen Toiletten sowie eine Kaffeeküche sind von allen drei Pavillons aus zugänglich und werden gemeinschaftlich genutzt.

Bevorzugt wird eine mittelfristige Vermietung mit einer Vertragslaufzeit von etwa fünf Jahren. Falls möglich, wird die Fläche gerne möbliert vermietet.

Ergänzend können vier Stellplätze zu je 25 € monatlich pro Stellplatz angemietet werden.

Die Kombination aus heller, offener Raumgestaltung, moderner Infrastruktur und flexibler Nutzung macht diese Bürofläche besonders attraktiv und lässt sich individuell auf die Anforderungen Ihres Unternehmens anpassen.

**Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau**

## **Ausstattung und Details**

- 4x Stellplätze zu je 25€ monatlich
- 3 Büroräume
- Kaffeeküche
- Klimatisierung & PV-Anlage
- Auf Wunsch möbliert

**Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich im Stadtteil Fürfeld der Großen Kreisstadt Bad Rappenau im wirtschaftsstarken Landkreis Heilbronn. Der Standort verbindet eine ruhige, gewachsene Umgebung mit einer hervorragenden regionalen und überregionalen Anbindung.

Fürfeld liegt verkehrsgünstig zwischen Heilbronn und Sinsheim und profitiert insbesondere von der Nähe zur Bundesautobahn Bundesautobahn 6 (Mannheim–Heilbronn), die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Dadurch sind sowohl die Metropolregion Rhein-Neckar als auch der Großraum Stuttgart schnell angebunden. Zusätzlich gewährleisten gut ausgebaute Bundes- und Landstraßen eine reibungslose Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in Richtung Bad Rappenau, Heilbronn und die umliegenden Gemeinden gesichert. Über den Bahnhof Bad Rappenau besteht Anschluss an das regionale Schienennetz mit direkter Verbindung nach Heilbronn und Sinsheim.

Der Standort überzeugt zudem durch eine solide Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Weitere umfassende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote stehen im nahegelegenen Stadtzentrum von Bad Rappenau zur Verfügung.

Die wirtschaftliche Struktur der Region ist geprägt von einem gesunden Mix aus mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern. Dies schafft ein stabiles unternehmerisches Umfeld und attraktive Synergiepotenziale.

Insgesamt bietet der Standort eine ideale Kombination aus guter Erreichbarkeit, wirtschaftsstarker Umgebung und angenehmem Arbeitsumfeld – optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

**Objektnummer: 26188030 - 74906 Bad Rappenau / Fürfeld - Bad Rappenau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**