

Objekt: 2285 | Albert-Einstein-Straße 1 |  
70806 Kornwestheim |



## DATEN

<b>Objektart</b>	Büro/Praxen
<b>Objekttyp</b>	Bürofläche
<b>Nutzungsart</b>	Gewerbe
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Straße</b>	Albert-Einstein-Straße
<b>Hausnummer</b>	1
<b>PLZ</b>	70806
<b>Ort</b>	Kornwestheim
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Etage</b>	1. OG
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Gewerbliche Nutzung</b>	Ja
<b>Außen-Provision</b>	3,57 NKM inkl. MwSt.
<b>Nebenkosten</b>	1,60 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	15
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Kaution</b>	3 Kaltmieten



Außenansicht



Stellplätze



Treppenhausturm



Fahrtsuhl



Empfangsbereich



Büro



Büro



Flur



Büro



Büro



Büro



Büro



Großraumbüro



Küche



Damen WC



Herren WC



2D-ANSICHT 1.OG



Grundriss 1. OG rechts

## AUSSTATTUNG

<b>Bodenbelag</b>	Fliesen, Teppich
<b>Anzahl Parteien im Gebäude</b>	3-4
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Ausstattungsqualität</b>	Normal
<b>Gesamtfläche</b>	ca. 270 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche</b>	ca. 270 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	ca. 270 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1992
<b>Zustand</b>	Nach Vereinbarung

## OBJEKTbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven Bürofläche mit viel Platz oder benötigen eine ganze Etage oder sogar mehr? Dann ist dieses Objekt vielleicht genau das Richtige für Sie!

Es erwartet Sie eine helle und gut aufgeteilte Bürofläche, mit der Möglichkeit von Einzel- sowie Großraumbüros.

Die Bürofläche befindet sich im 1. OG des 1992 erbauten Geschäftshauses. Erreichbar ist diese bequem und nahezu barrierefrei über einen Personenaufzug innerhalb eines Treppenhausturms an der Gebäudefront. Beim Betreten der Mietfläche ist ein separater Empfangsbereich untergebracht, in dem Sie Ihre Kunden begrüßen können.

Die Räume sind mit Teppichboden sowie einem Glasfaseranschluss ausgestattet und können durch eine Außen- sowie Innenjalousie beschattet werden.

Es besteht die Möglichkeit die Räume jeweils als Einzel-, Doppel- oder Großraumbüros zu nutzen und die bestehende Raumaufteilung nach Ihren Wünschen zu verändern.

Eine großzügige Küchenzeile sowie getrennte Sanitäreanlagen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Anmietung von bis zu 15 Außenstellplätzen direkt am Gebäude runden das Angebot ab.

Der Renovierungszustand zu Mietbeginn kann mit dem Vermieter abgestimmt werden.

Im Objekt gibt es weitere Mietflächen im 2. OG, die ebenfalls optional mit angemietet werden können. Die Fläche könnte auf bis zu ca. 730 m<sup>2</sup> Gesamtfläche erweitert werden und wäre über ein innenliegendes Treppenhaus auch miteinander verbunden. Bei Interesse sprechen Sie uns bitte an.

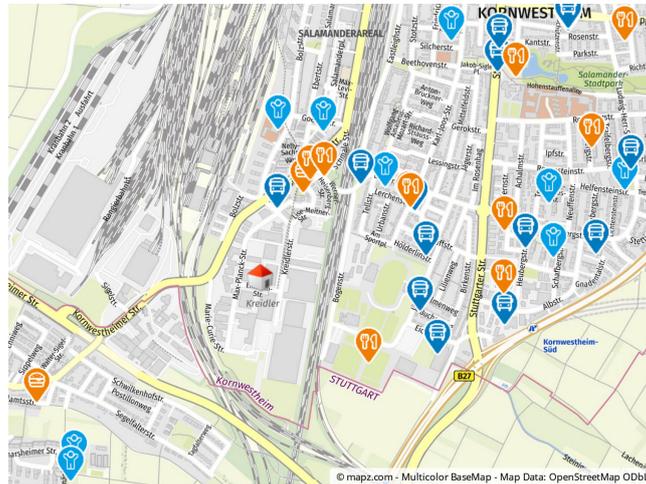
## WEITERE CHARAKTERISTIKA

Gas-Zentralheizung  
Empfangsbereich  
Individuelle Büroräume  
Große Fensterelemente  
Glasfaseranschluss  
Personenaufzug  
Getrennte Sanitäreanlagen  
Besprechungsraum  
Küchenzeile  
Hausmeisterservice  
Stellplätze direkt am Objekt

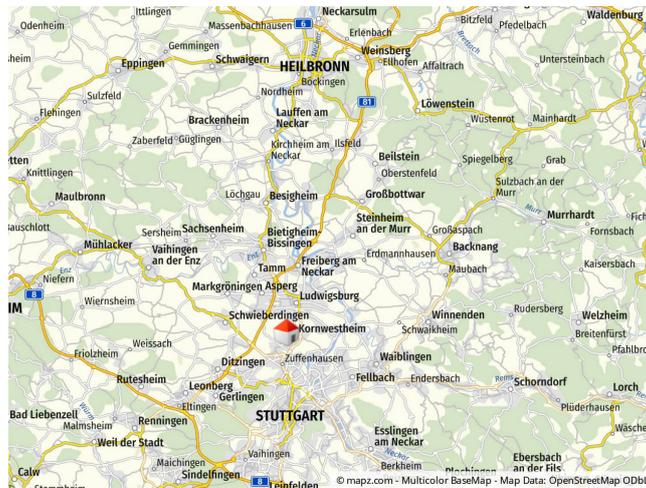
## ENERGIEAUSWEIS

<b>Baujahr</b>	1992
<b>Energieausweis</b>	Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas

### Mikrolage



### Makrolage



## LAGEBESCHREIBUNG

Die zur Vermietung stehende Bürofläche befindet sich direkt im beliebten "Gewerbegebiet Kreidler". Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bewerten. Die Bushaltestelle (Kornwestheim Max-Planck-Str.) liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Der Kornwestheimer S-Bahnhof ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an die B27 Richtung Stuttgart und Ludwigsburg ist ideal, nur 5 Minuten benötigen Sie zur Auffahrt der Bundesstraße. In der unmittelbaren Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

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 Zugang 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, igm Robotersysteme, 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!

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.