71636 Ludwigsburg

Licht, Raum und Möglichkeiten - ein Gewerbeensemble mitten in Ludwigsburg



Kaufpreis
5.400.000 €

Gesamtfläche
1875,48 m²

Ihr Ansprechpartner

Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG

Investmentimmobilien
072513060600
investment@schuerrer-fleischer.de

Flächen

Nutzfläche	1.575 m²
Gesamtfläche	1.875,48 m²
Grundstücksfläche	3.692 m²
vermietbare Fläche	1575.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.400.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.879,26 €

Zustand

Baujahr	1924
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Objekt-Titel

Licht, Raum und Möglichkeiten - ein Gewerbeensemble mitten in Ludwigsburg

Lage-Beschreibung

Ludwigsburg liegt im Herzen von Baden-Württemberg und ist nur etwa 12 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt. Die Stadt hat circa 90.000 Einwohner und zeichnet sich vor allem durch ihre historische Altstadt mit dem barocken Residenzschloss und den weitläufigen Schlossgärten aus.

Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen, mit Anbindung an das Autobahnnetz über die A81, und verfügt über einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr mit S-Bahn Anschluss. Der Flughafen Stuttgart liegt etwa 40 Kilometer südlich.

Ludwigsburg ist als Wirtschaftsstandort bekannt für seine vielfältige Unternehmenslandschaft und seine starke Wirtschaftsstruktur. Neben zahlreichen mittelständischen Unternehmen aus verschiedenen Branchen sind auch namhafte Konzerne hier ansässig.

Die Stadt legt großen Wert auf die Förderung von Innovation und Technologie und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Start-ups und Forschungseinrichtungen. Für Fachkräfte ist Ludwigsburg ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort.

Online-ID:
VRCGDVLC

Objekt-Nr.:
230544

Ausstattungs-Beschreibung

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Villa:

- Erdgeschoss: Repräsentativer Eingangsbereich mit separatem Hintereingang, drei Besprechungsräume, davon einer mit Kamin, sieben Büros, Küche, WC

- Obergeschoss: Galerie, sechs Büros, Teeküche, zwei WCs, Abstell- bzw. Serverraum

- Untergeschoss: Keller- und Lagerräume, Waschküche, Gewölbe- und Weinkeller (im Plan nicht
dargestellt)

Anbau:

- Arbeitsflächen: Großraumbüros und zahlreiche Einzelbüros, Empfangsbereich, Großraum
unter offenem Dachstuhl

- Seminar und Besprechung: Großzügiger Seminarraum mit separatem Eingang, Konferenz- und
Besprechungsräume

- Nebenflächen: Küchen, WCs, Archiv- und Serverräume

- Verbindung Verglaster Gang zur Villa, 2017 erneuert

- Erweiterung: bis ca. 800 m² zusätzliche Nutzfläche, vorbehaltlich der baurechtlichen
Genehmigung

Objektbeschreibung

ENSEMBLE IM ÜBERBLICK

Auf einem ca. 3.692 m² großen Grundstück in zentraler Lage Ludwigsburgs vereint die Liegenschaft historische Architektur mit modernen Gewerbeflächen. Das Ensemble besteht aus einer Villa aus dem Jahr 1924 nach Plänen des Architekten Paul Bonatz und einem 1963 errichteten Anbau. Beide Gebäude sind durch einen verglasten Gang miteinander verbunden.

Die Gesamtnutzfläche von ca. 1.575 m² verteilt sich auf die Villa mit ca. 542 m² und den Anbau mit ca. 1.033 m². Hinzu kommen ca. 300 m² Keller in der Villa. Der Anbau wurde 2007/2008 kernsaniert, die Villa 2012 saniert und der Glasgang 2017 erneuert.

Insgesamt 28 Außenstellplätze und eine Garage liegen direkt am Objekt. Ein besonderes Investmenthighlight ist das Erweiterungspotenzial des Anbaus um bis zu ca. 800 m² zusätzliche Nutzfläche, vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung

PERSPEKTIVEN FÜR INVESTOREN

Die Kombination aus repräsentativer Villa und flexiblem Anbau eignet sich für Unternehmenszentralen, Kanzleien und Beratungen, Akademien und Seminarzentren ebenso wie für Agenturen. Die Flächen lassen sich als Ganzes nutzen oder in mehrere Mieteinheiten aufteilen.
Mit dem Erweiterungspotenzial am Anbau und dem seltenen Grundstück in zentraler Lage bietet die Liegenschaft zusätzliche Entwicklungsperspektiven.
Das Objekt ist teilweise vermietet.
Details zu den bestehenden Mietverhältnissen erhalten Sie auf Anfrage.

ARBEITEN IN EINER ARCHITEKTENVILLA

Die Villa aus dem Jahr 1924 nach Plänen von Paul Bonatz wurde 2012 saniert. Balkendecken, Rundbögen und Eichenparkett geben den Büro- und Besprechungsräumen einen Charakter, den kein moderner Bürobau bietet. Der repräsentative Eingangsbereich empfängt Kunden und Gäste.

Der Besprechungsraum mit historischem Kamin eignet sich als Boardroom, die Galerie im Obergeschoss für Präsentationen und Veranstaltungen. Auf ca. 542 m² verteilen sich drei Besprechungsräume, dreizehn Büros, Küchen und Sanitärräume, dazu kommen ca. 300 m² Keller. Neben der gewerblichen Nutzung ist auch eine Kombination denkbar: Wohnen in der Villa, Arbeiten im Anbau.

MODERNE ARBEITSWELT AUF CA. 1.033 M²

Der 1963 errichtete und 2007/2008 kernsanierte Anbau bietet auf drei Ebenen Flächen für unterschiedliche Arbeitsformen: einen großzügigen Seminarraum mit separatem Eingang, einen Empfangsbereich, Großraumbüros und zahlreiche Einzelbüros entlang heller Flure mit Glastüren.

Konferenz- und Besprechungsräume, Küchen, Archiv und Serverräume ergänzen das Angebot. Über den verglasten Gang ist der Anbau direkt mit der Villa verbunden. Ein Großraum unter offenem Dachstuhl bietet Platz für ein inspirierendes Büro- oder Kreativkonzept.

sonstige Angaben

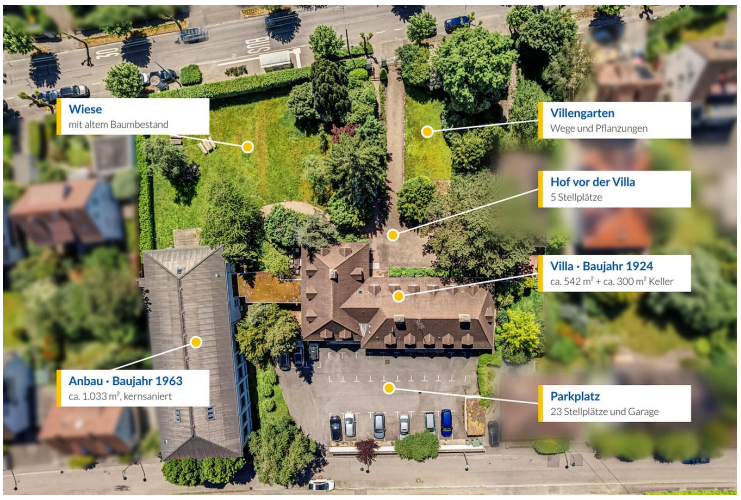
Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit
Mo. - Fr. : 8.00 - 19.00 Uhr
Sa. - So. : 9.00 - 15.00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)

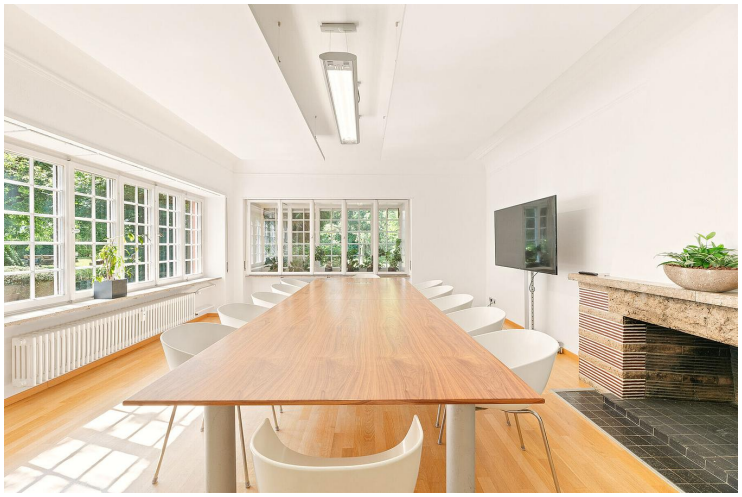
Impressionen









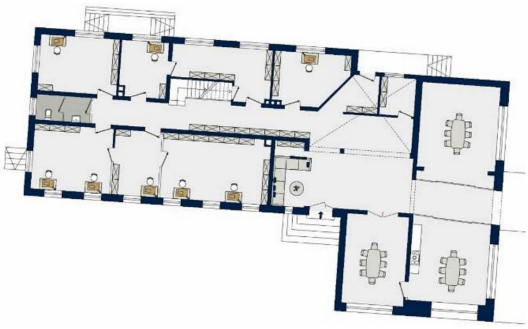






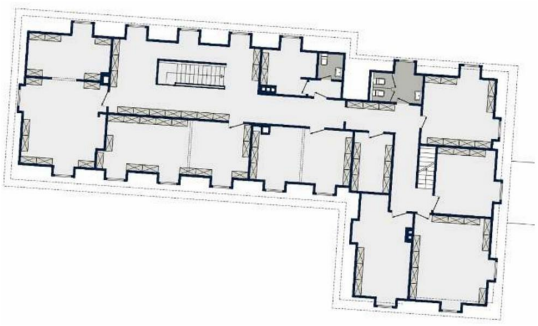
Die Villa

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Die Villa

GRUNDRISS OBERGESCHOSS





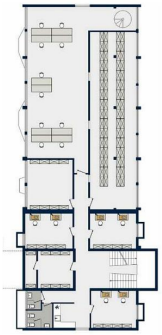






Der Anbau

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Der Anbau

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Markiert: Glasgang, zählt zur Fläche des Anbaus

Der Anbau

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

