

# Ausbau nach Ihren Wünschen: Areal „Campbell Heidelberg“

69126 Heidelberg, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 859/BF3/N/GE03



Bürofläche ca.: 103,05 m<sup>2</sup>



## Ausbau nach Ihren Wünschen: Areal „Campbell Heidelberg“

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Objekt ID                  | 859/BF3/N/GE03                                       |
| Objektyp                   | Büro/Praxis  |
| Adresse                    | 69126 Heidelberg                                     |
| Bürofläche ca.             | 103,05 m <sup>2</sup>                                |
| Heizungsart                | Fernwärme  |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme  |
| Baujahr                    | 2022   |
| Verfügbar ab               | nach Absprache                                       |
| Ausstattung / Merkmale     | Neubau, Niedrigenergiehaus KfW-55, Räume veränderbar |
| Miete pro m <sup>2</sup>   | 17,00 EUR  |



## Objektbeschreibung

Auf dem Areal "Campbell Heidelberg" in der Heidelberger Südstadt entstehen vielfältige, individuelle Gewerbeflächen.

Wer im urbanen Umfeld berufliche Perspektiven sucht, ist hier goldrichtig: sei es für ein klassisches Büro oder eine Ladeneinheit – hier finden Sie eine der wenigen neu entwickelten Flächen, die wir individuell für Ihren Bedarf ausbauen.

Innerhalb des Quartiers ([www.campbell-heidelberg.de](http://www.campbell-heidelberg.de)) wurden auf dem Baufeld 3 Nord, acht Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamem Innenhof und Tiefgarage errichtet. Die noch zur Verfügung stehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss befinden sich im veredelten Rohbau, was eine flexible Raumgestaltung für den künftigen Nutzer ermöglicht.

Der architektonisch ansprechende Neubau liegt an der zukünftigen Hauptverkehrsader, der "John-Zenger-Straße". Die zur Vermietung stehende Gewerbeeinheit verfügt über ca. 103,05 m<sup>2</sup> Mietfläche (GIF). Sie befindet sich im Haus 3 und hat ihren barrierefreien Zugang von der seitlichen Straße "Am Paradeplatz" aus.

Die Terrassenfläche zum Innenhof steht Ihnen zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht ca. 24,34 m<sup>2</sup>) zur Verfügung und wurde mit 1/4 in die Mietfläche eingerechnet.

Das Untergeschoss ist über einen Fahrstuhl erreichbar. Dort befinden sich der gemeinsame Fahrradkeller, der Müllraum sowie die Tiefgarage. Hier können Sie bei Bedarf zusätzliche Stellplätze sowie Lagerräume separat anmieten.

Haben wir Ihr Interesse an dieser Fläche oder dem Quartier geweckt? Gerne senden wir Ihnen unsere ausführliche Broschüre mit dem Grundrissplan und stehen Ihnen zur Beratung oder für ein Angebot weiterer Flächen zur Verfügung.

Schreiben Sie eine Mail mit Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer oder nutzen Sie direkt das Kontaktformular.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

## Energieausweis

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                |
| Gültig bis                 | 19.01.2032                    |
| Baujahr                    | 2022                          |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme                     |
| Endenergiebedarf           | 96,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |



## Lage

Mit Campbell Heidelberg entsteht ein Quartier zum Wohnen, Lernen und Arbeiten – genau dort, wo in der Heidelberger Südstadt die United States Army in den vergangenen Jahrzehnten auf dem Gelände der ehemaligen Großdeutschlandkaserne ihr Quartier hatte.

Vom Heidelberger Hauptbahnhof aus erreichen Sie Campbell Heidelberg gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr per Straßenbahn und Bus, der künftig einige Haltestellen direkt auf dem Areal haben wird.

Mit dem Auto kommen Sie über die Ausfahrt Heidelberg-Schwetzingen von der A5 und dann via Römerstraße. Hier befinden sich ausreichend Stellplätze für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden.

Der besondere Clou in Campbell Heidelberg und Mark Twain Village ist das gemeinsame Herzstück: DER ANDERE PARK. Auf rund fünf Hektar verbindet dieser als Projekt der internationalen Bauausstellung Heidelberg (IBA) verschiedene Orte des Quartiers durch Freiräume und Grünflächen – und dient damit der Entspannung und Erholung unmittelbar vor der Tür.

Ihre Standort-Vorteile im Überblick:

- Optimale Verkehrsanbindung für öffentliche und individuelle Mobilität – ausreichend Parkraum inklusive
- Großzügiger Park mit hoher Aufenthaltsqualität
- Individuell gestaltbare Gewerbeflächen für Büro, Praxis, Ladengeschäft und weitere Nutzungen
- Moderner Wohnraum in unmittelbarer Nähe
- Kultur- und Bildungseinrichtungen direkt im neuen Quartier-
- Hervorragende Infrastruktur mit Kinderbetreuung, Nahversorgung und Gastronomie





Hausansicht



Blick zum Innenhof



Flexible Raumgestaltung



Helle Fensterfront



Innenhof



# Grundriss

## Grundriss

