

# Moderne Büro-/Praxis-Neubauf Flächen zum Kauf

Verkehrsgünstige Randlage in Heidelberg-Bahnstadt



Immobilien  
Sparkasse Heidelberg



## Heidelberg

Die Stadt Heidelberg, gelegen im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, besticht nicht nur durch ihr harmonisches Ensemble von Schloss, Altstadt und Fluss inmitten der Berge, sondern auch durch eine hervorragende Infrastruktur, einer hohen Wirtschaftskraft mit über 146.000 Unternehmen aus allen Branchen, zahlreichen Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot.

Darüber hinaus wurde Heidelberg als „Digitale Zukunftskommune“ ausgezeichnet und ist auf dem besten Weg zur Smart City:

- Digitale Infrastruktur: Breitbandausbau, kostenloses WLAN
- Digitales Ökosystem: Digital-Agentur Heidelberg GmbH, Digital HUB
- Eigene Anwendungen wie z. B. Bürgerportal, Mobiles Medien- und Digitallabor, Digital-Lotsen, Intelligenter Winterdienst

## Starker Wirtschaftsstandort

- Weltbekannte Unternehmen haben ihren Sitz in Heidelberg wie z. B. Heidelberger Druckmaschinen, Heidelberg Cement, SNP, Limbach Gruppe
- Beste deutsche Universität
- Standort international renommierter Wissenschaftsinstitutionen
- Prognose Zukunftsatlas: Heidelberg hat bundesweit die besten Zukunftschance im Bereich „Wirtschaft und Arbeitsmarkt“
- 120.000 Arbeitsplätze
- Über 70% aller Beschäftigten arbeiten im wissensintensiven Dienstleistungsbereich
- Nationale und internationale Firmen
- Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum





## Das Objekt

Am östlichen Rand der Bahnstadt und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Heidelberg Innovation Parkt (hip) entsteht in der Rudolf-Diesel-Straße ein modernes Bürogebäude mit vielfältig nutzbaren und variabel aufteilbaren Flächen, die im Teileigentum zum Verkauf stehen. Im insgesamt 4-geschossigen Gebäude ist im Erdgeschoss eine Parkebene mit 23 Pkw-Stellplätzen sowie ausreichend Fahrradstellplätzen geplant. Darüber entstehen 3 Büroetagen mit jeweils ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Gesamt-Nutzfläche beträgt ca. 1.866 m<sup>2</sup>. Aufgrund des zentralen Erschießungskerns mit Aufzug und barrierefreiem Zugang können die Etagen neben der kompletten Nutzung auch hälftig geteilt werden, sodass Flächen ab ca. 300 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Als Besonderheit weist die Fläche im 1. OG eine zweite Zugangsmöglichkeit auf, außerdem steht hier eine gut nutzbare Terrasse mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung. Weiterhin sorgen große Fensterflächen für ideale Lichtverhältnisse und bieten zusammen mit der Deckenhöhe von 2,80 m ein angenehmes und großzügiges Arbeitsumfeld. Aufgrund der flexiblen Flächenkonzeption des Gebäudes kann die Raumaufteilung weitgehend den Anforderungen und Wünschen des Nutzers und einer sich stärker wandelnden Arbeitswelt angepasst und sowohl in Einzel- und/oder Großraumbüros aufgeteilt werden. Eine Nutzung als Praxisflächen ist ebenfalls möglich.

Alle weiteren Informationen zum Projekt stellen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch vor.

# Lage

Das Gebäude entsteht in östlicher Randlage der Heidelberger Bahnstadt und in direkter Nachbarschaft zum Heidelberg Innovation Park (hip) mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV: Die Haltestellen der Straßenbahnlinie 26 und Buslinie 33 sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Anbindung an den Individualverkehr über die Speyerer Straße zum wenigen Autominuten entfernten Autobahnanschluss A5 ist sehr gut.

## Entfernungen:

- Stadtzentrum 2,2 km
- Hauptbahnhof 1,0 km
- Flughafen FFM 81 km
- Autobahn 4 km



# Ausstattung & Faktenübersicht

Das Bürogebäude bietet eine moderne und hochwertige Ausstattung wie Hohlraumböden für flexible Leitungsführungen, außenliegenden Sonnenschutz sowie eine Beheizung über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg. Durch die Errichtung nach Passivhaus-Standard ist im Gebäude zudem ein kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem in den Räumen vorhanden. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen gerne die ausführliche Baubeschreibung.

<b>Adresse:</b>	Rudolf-Diesel-Straße 3, 69115 Heidelberg
<b>Fläche:</b>	ca. 1.866 m <sup>2</sup> , teilbar ab 300 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 1.128 m <sup>2</sup>
<b>Geschosse:</b>	4 (Teilverkauf möglich)
<b>Verwendungszweck:</b>	Büro-, Praxisfläche
<b>Kaufpreis:</b>	4.980 €/m <sup>2</sup> zzgl. 19 % USt.*
<b>Kaufpreis Stellplätze:</b>	je 29.000 € zzgl. 19 % USt.*
<b>Provision:</b>	keine zusätzliche Käuferprovision
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2024
<b>Bezug:</b>	Ende 2025
<b>Heizung:</b>	Fernwärme Stadtwerke Heidelberg
<b>EnEV:</b>	nicht erforderlich, neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) EnEV

*\*(optiert als vorsteuerabzugsfähig)*

## derbüroeinrichter

Räume mit Perspektive.

Ihr Partner für die Planung und Realisierung individueller Arbeitsräume und -welten.



# Grundrisse



**EG** 23 TG-Stellplätze zzgl. Konferenzraum / EG: 64,49 m<sup>2</sup>

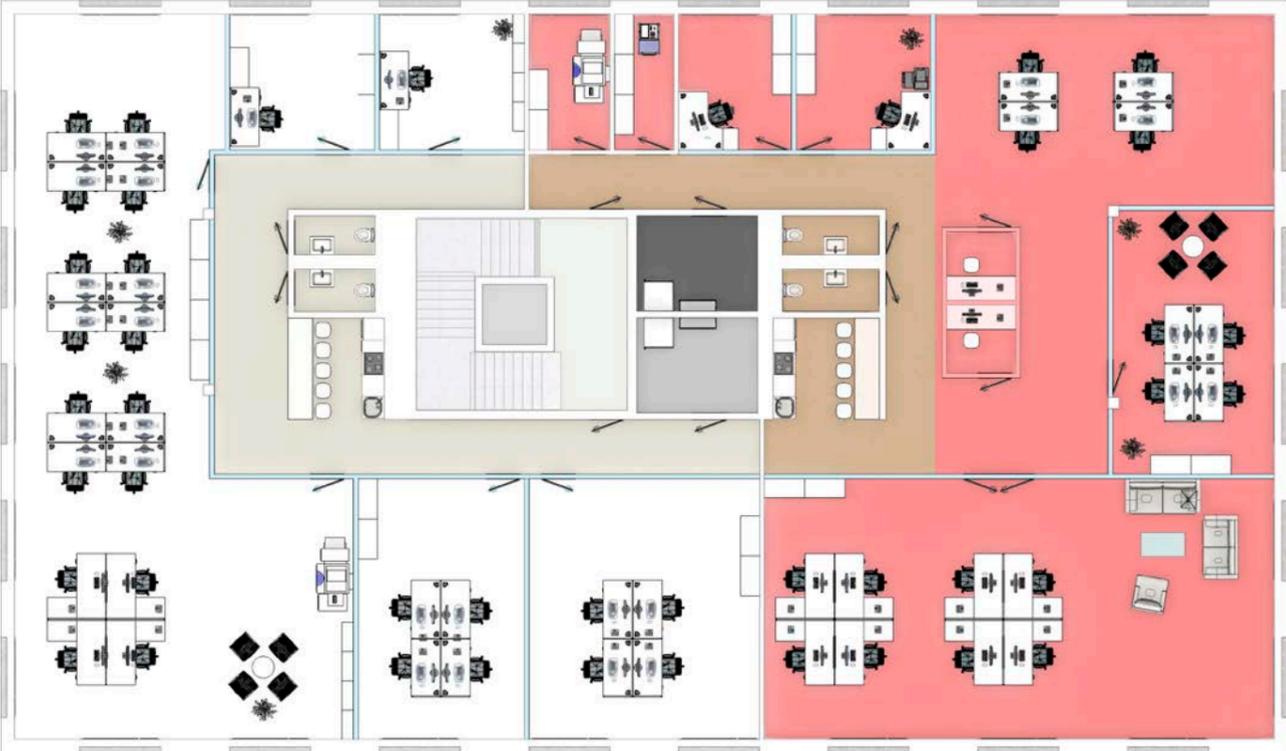


**1.OG** Mögliche Aufteilung in Open-Space-Offices / Großraum\*: Büro 1.0 / 1. OG: 584,64 m<sup>2</sup>

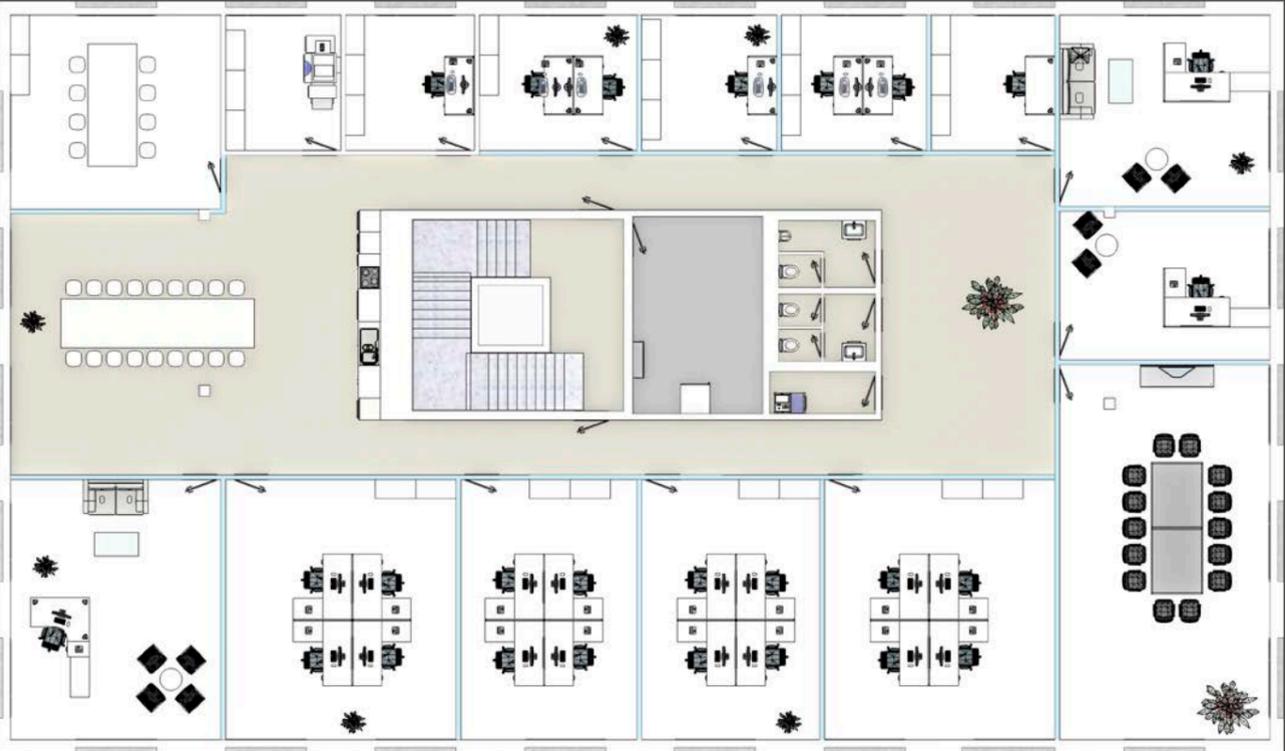


*\*Raumteilung individuell planbar (als Sonderwunsch)*

# Grundrisse



**2.OG** Mögliche Aufteilung in Einzelbüros\*: teilbar ab ca. 300 m<sup>2</sup> (Büro 2.1 / 2. OG: 298,52 m<sup>2</sup> + Büro 2.2 / 2. OG: 305,06 m<sup>2</sup>)



**3.OG** Mögliche Aufteilung Einzelbüros\*: Büro 3.0 / 3. OG: 604,70 m<sup>2</sup>

*\*Raumaufteilung individuell planbar (als Sonderwunsch)*

Ich berate Sie gerne.



**Thomas Euler**  
Immobilienberater Gewerbe

Telefon: 06221 40 50 331  
E-Mail: [thomas.euler@s-immo-hd.de](mailto:thomas.euler@s-immo-hd.de)

S-Immobilien Heidelberg GmbH  
Gewerbeimmobilien und Investment  
Kurfürstenanlage 10-12  
69115 Heidelberg

Telefon: 06221 40 50 30  
E-Mail: [info@s-immo-hd.de](mailto:info@s-immo-hd.de)  
Web: [www.s-immo-hd.de](http://www.s-immo-hd.de)



Ein Projekt der TRI IMMO GmbH



[www.s-immo-hd.de](http://www.s-immo-hd.de)