



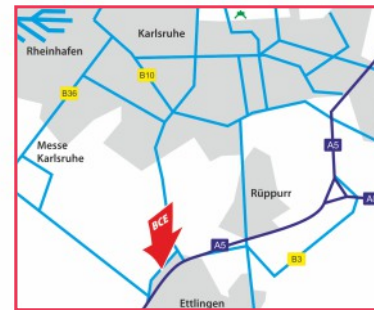
## BCE - Business Center Ettlingen



## LAGE

Die prädestinierte Lage in der Peripherie der schönen Stadt Ettlingen direkt an der A5 (Ausfahrt Karlsruhe-Süd) macht das repräsentative Business Center zu einem idealen Standort für Vertriebsaktivitäten:

- Lage am Schnittpunkt der Autobahn Frankfurt-Basel, L605 und B3
- 10 Minuten ins Zentrum von Karlsruhe über die L605
- Entfernung Baden-Airpark ca. 20 Minuten
- Neue Messe Karlsruhe 10 Minuten.
- ÖPNV-Anbindung nach Karlsruhe über Ettlingen Wasen (Haltestelle direkt vor dem Gebäude)
- Konferenzhotel mit schönen Konferenzräumen und guter Küche direkt gegenüber
- Gewerbesteuvorteil gegenüber Karlsruhe (380 zu 450 Stand 2026)



**Am Hardtwald 7-11, 76275 Ettlingen**

## OBJEKTbeschreibung

Der Gesamtkomplex umfasst ca. 12.000 m<sup>2</sup> moderne Bürofläche, die in Einheiten von 54 bis 1500 m<sup>2</sup> flexibel unterteilbar sind. Er bietet damit sowohl für Start-ups als auch mittelständische Unternehmen eine Arbeitsatmosphäre mit Wohlfühlcharakter.

Zwei Gebäudekörper mit jeweils 5 Etagen sind durch einen dekorativ bepflanzten Innenhof miteinander verbunden. Das 4. OG ist als Penthouse mit umlaufender Terrasse und Blick auf den Schwarzwald gestaltet.

Hochwertige Materialien, moderne Farben und hohe Decken schaffen ein modernes Ambiente.

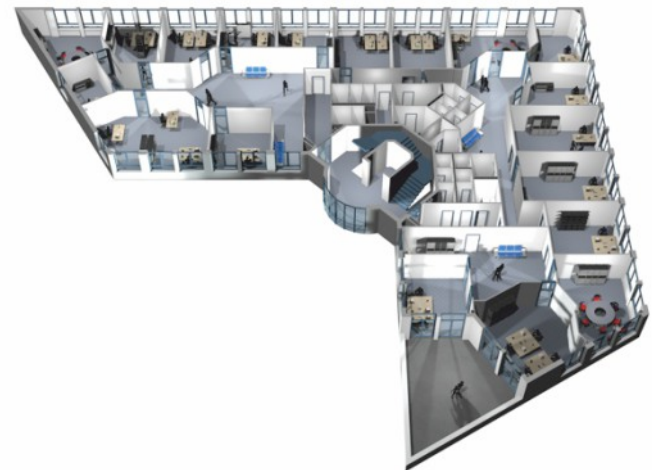
Durchdachte Grundrisse bilden die Basis für flexible Erweiterungsmöglichkeiten.

Ausreichend Parkmöglichkeiten stehen in der Tiefgarage so wie im Außenbereich zur Verfügung.



## AUSSTATTUNG

- Flexible Raumaufteilung durch stützenfreie Konstruktion
- Raumhöhen 3 Meter
- Dekorative schallgedämmte Rasterdecken
- Hochwertiger Teppichboden oder Hartplanken Designbelag
- Umlaufende Alu-Brüstungskanäle, Bodenkanäle und Kabeltrassen in den Decken
- Großzügige Glas- oder Holztüren mit Oberlichtern
- Sehr helle Räume durch großflächige Fenster
- Außenliegende Jalousien zur Ost-, Süd- und Westseite, Haus 11 auch zur Nordseite
- Breite Treppenhäuser mit Granit und Edelstahlgeländern
- Hervorragendes Wärmesystem durch vorgehängte Aluminiumfassadenplatten
- Große Aufzüge, auch für Warentransport
- Glasfaserverkabelung (LWL bis ins Gebäude)
- Glasfaserverkabelung bis ins Gebäude, Skytron Anschlussmöglichkeit
- Behindertengerechter Zugang
- Belastbarkeit Geschosse 500 kg/m<sup>2</sup>
- Laderampe für Ihren Lieferverkehr
- Gasheizung
- 2 Tiefgaragenebenen und Außenparkplätze
- Photovoltaikanlage
- Energieeffiziente LED Beleuchtung in den Büros
- Ladestationen für E-Autos in der Tiefgarage



# Betreuung und Beratung aus einer Hand

## **WIR KÜMMERN UNS UM SIE, DAMIT SIE SICH UM IHR GESCHÄFT KÜMMERN KÖNNEN**

Direkter Kontakt, kurze Wege, schnelle Reaktionszeiten – Wir sind immer für Sie da.

Wir sind Profis mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Vermietung und Verwaltung von Immobilien mit 30.000 m<sup>2</sup> Büro- und Hallenflächen. Bei uns finden Sie nicht nur Ihr neues Büro, sondern auch eine professionelle und vor allem persönliche Betreuung während des gesamten Mietverhältnisses.

Seit vielen Jahren kennen wir die von uns vermieteten Objekte, da wir diese auch technisch betreuen. So können wir Ihnen genau das anbieten, was Sie suchen. Und was nicht passt, wird passend gemacht! Und das alles **provisionsfrei!**

### **Unser Service für Sie:**

- Feste Ansprechpartner
- Genaue Objektkenntnis
- Eigener Hausmeister und Gärtner vor Ort
- Unterstützung bei der Raumplanung und Unterstützung bei der Umsetzung
- Enge Zusammenarbeit mit regionalen Fachhandwerkern

Betreuung und Beratung aus einer Hand. Wir sind ab der ersten Besichtigung für Sie da und sorgen auch während des Mietverhältnisses dafür, dass Sie sich bei uns wohlfühlen. Gerne präsentieren wir Ihnen Ihr neues Büro bei einer unverbindlichen Besichtigung.

---

### **Business Immobilien GmbH**

Corinna Findling-Zolper

Breslauer Straße 12, 76139 Karlsruhe

Telefon 0721-680 78 250

E-Mail [info@freies-buero.de](mailto:info@freies-buero.de), [www.freies-buero.de](http://www.freies-buero.de)

Weitere Objekte präsentieren wir Ihnen auf unserer Homepage.

**BUSINESS  
IMMOBILIEN**

