

## Wirtschaftsförderung Böblingen

### Exposé für Büroimmobilie zur Vermietung



**Adresse:** 71032 Böblingen  
Röhler Weg 7

#### **Objektbeschreibung:**

Attraktive, rund 800 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen in 71032 Böblingen.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohn-Geschäftshaus und befindet sich in gepflegtem Zustand.

Die Büroflächen im Erd- und erstem Obergeschoss bieten hohe Flexibilität. Sie lassen sich ganz nach individuellen Wünschen, bedarfsgerecht gestalten und einrichten.

Nur wenige tragende Elemente schränken die Nutzungsmöglichkeiten ein. So lassen sich klassische Büros ebenso realisieren wie Loft-ähnliche Designs in lichtdurchfluteten Räumlichkeiten.

Auf jeder Etage befinden sich getrennte WC, im Erdgeschoss zudem ein barrierefreies WC. Küchenzeile im OG und im EG mit einrichtbarem Aufenthaltsraum.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Terrasse sowie ein Nebeneingang (barrierefrei) für Materialanlieferungen oder einem separatem Mitarbeitereingang.

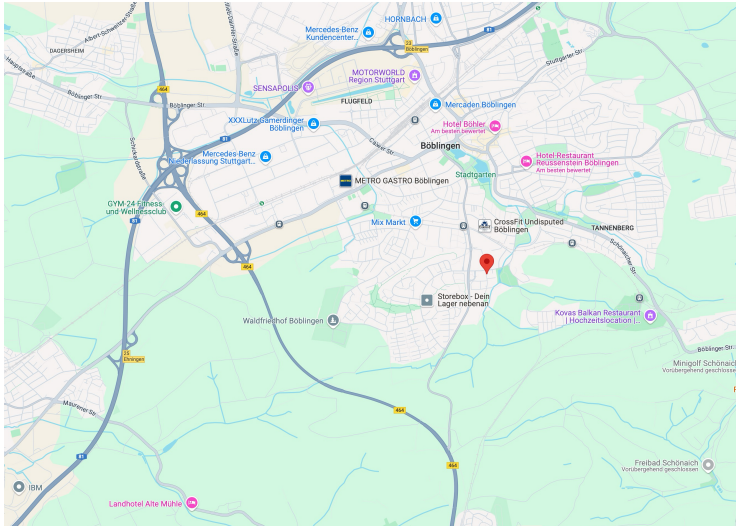
Das Erdgeschoss ist barrierefrei.

Die Immobilie ist derzeit frei und erhält neue Sanitäranlagen. Zudem werden einige Renovierungsarbeiten ausgeführt.

#### **Lage und Erreichbarkeit:**

Böblingen ist eine wirtschaftsstarke Stadt in der Region Stuttgart und bekannt für ihre hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist Heimat vieler namhafter Unternehmen, insbesondere im Dienstleistungssektor.

Die Immobilie befindet sich im Süd-Osten von Böblingen, unweit der B464 und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder PKW sehr gut zu erreichen.



Mehrere Buslinien stellen eine gute Verbindung zum S-Bahnhof und Busbahnhof Böblingen her und verbinden sie gut in die Stuttgarter Innenstadt oder in die umliegenden Gemeinden und Städte wie Holzgerlingen, Sindelfingen oder Herrenberg.

Die Buslinien 701 und 705 fahren zu üblichen Geschäftszeiten die Liegenschaft alle rund 15 Minuten vom Bahnhof in Böblingen in 14 bis 17 Fahrminuten an.

Über die Tübinger Straße gelangen sie nach wenigen Fahrminuten zur B464 in Richtung Tübingen oder Leonberg zur Anschlussstelle der Autobahn A81 (ca. 10 Minuten) bzw. über die A81 die Autobahn A8 in Richtung Karlsruhe oder München. So lässt sich auch der Flughafen Stuttgart in weniger als 30 Minuten erreichen.

### **Objektdaten:**

- Baujahr: 1978
- Objektzustand: gepflegt
- Heizungsart: Fernwärme
- Warmwasser: Boiler

### **Ausstattung:**

- Freie Raumaufteilung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Barrierefreier Zugang
- 2 Küchen (je eine im Erd- und Obergeschoss)
- Bis zu 30 Parkplätzen nach Vereinbarung
- Wallboxen nach Vereinbarung
- High-Speed Internet

**Mietkonditionen und Nebenkosten:**

Die Flächen sind beliebig ab 100 m<sup>2</sup> teilbar.

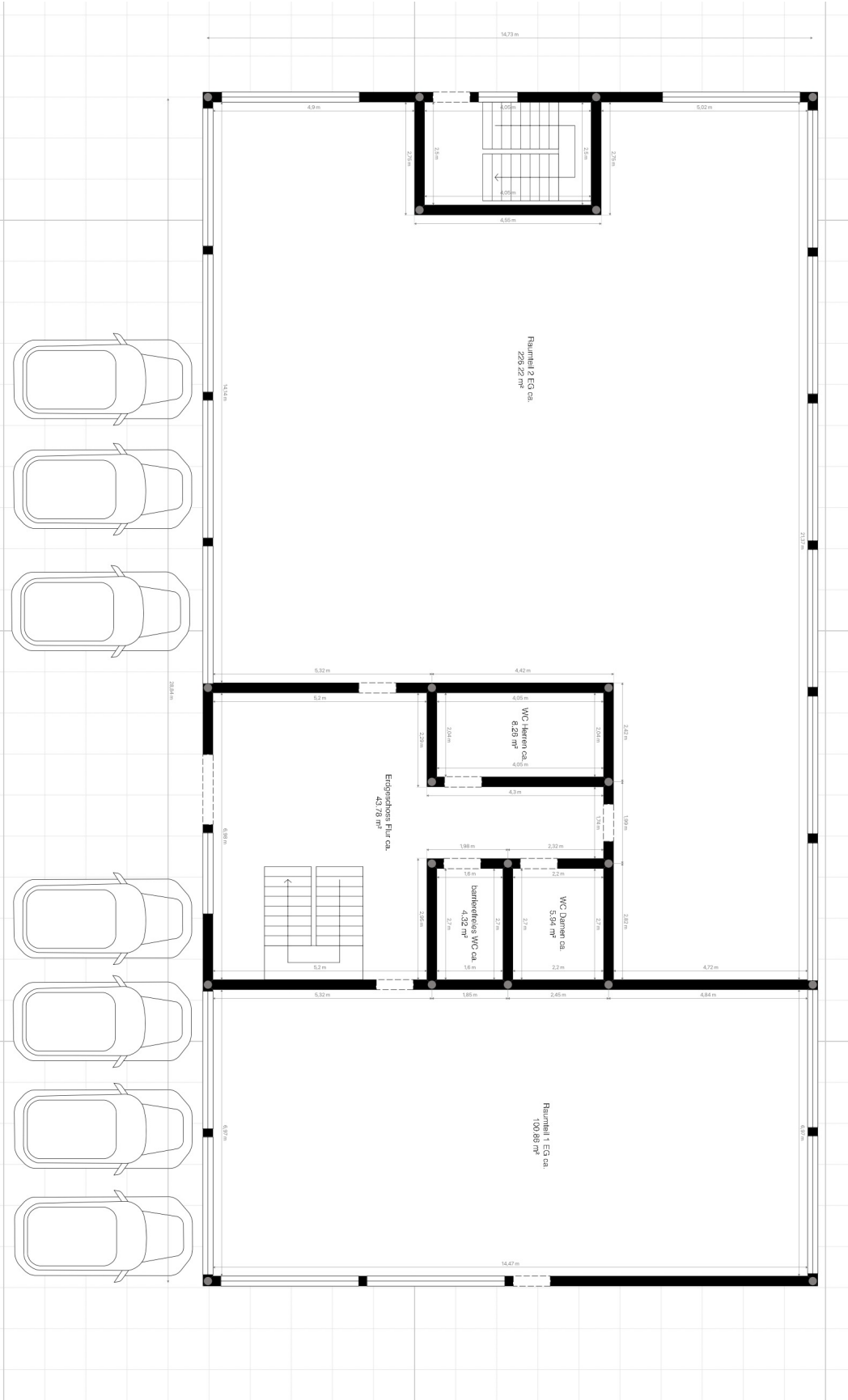
- Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer
- Mietpreis (monatlich): 8,50 €/m<sup>2</sup>
- Nebenkosten (Referenz 2024): 1,93 €/m<sup>2</sup> Monat
- Kautions: 3 Monatsmieten
- Verfügbar ab: nach Vereinbarung

**Kontakt:** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte Herrn Achim Rückle

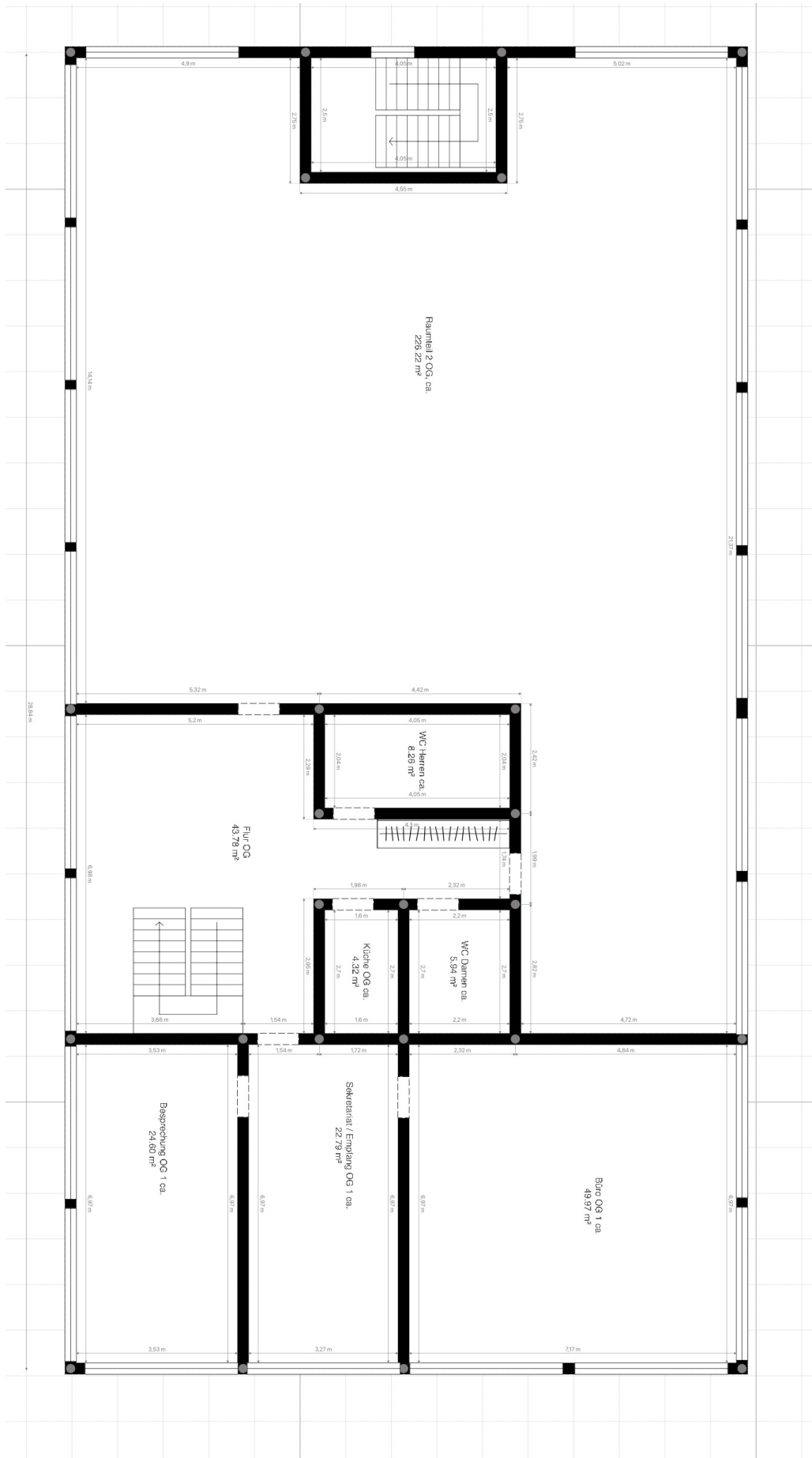
Mobil: +49 151 172 90 761 oder

eMail: [roehrerweg@rueckle-online.de](mailto:roehrerweg@rueckle-online.de)

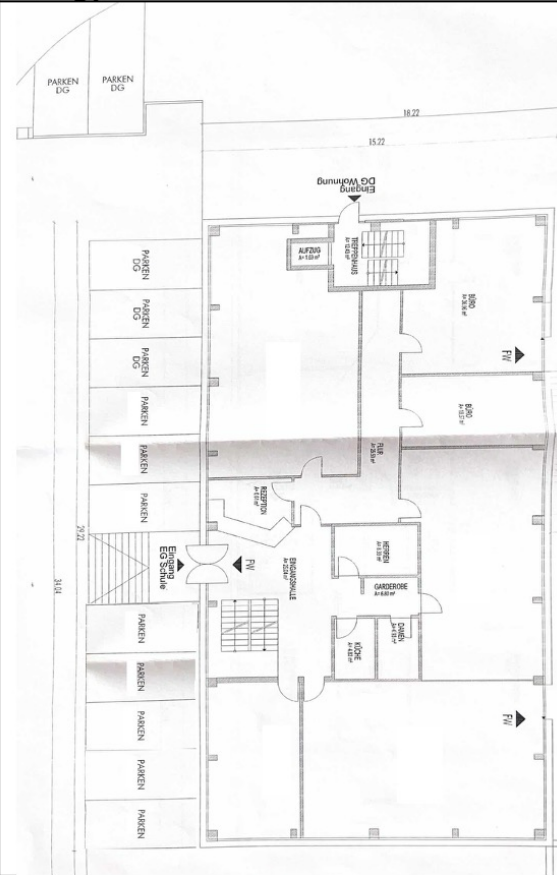
Grundriss Erdgeschoss (nicht exakt maßstabsgerecht):



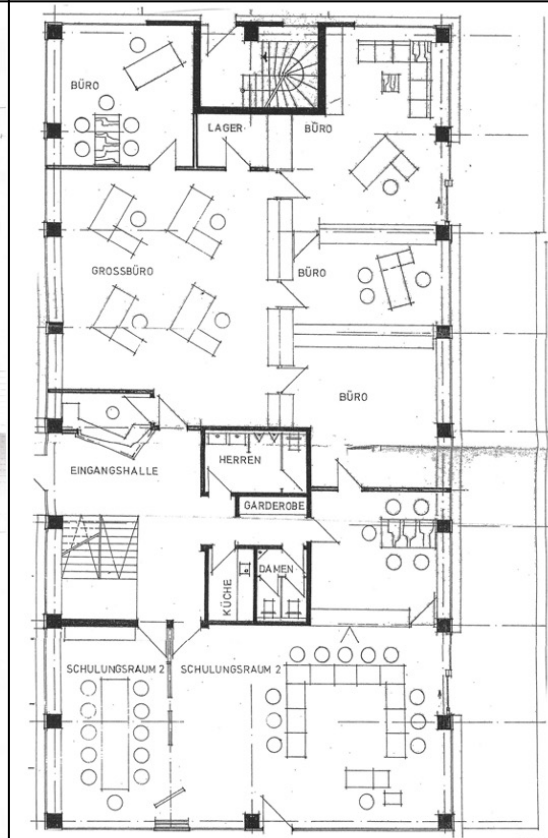
Grundriss Obergeschoss (nicht exakt maßstabsgerecht):



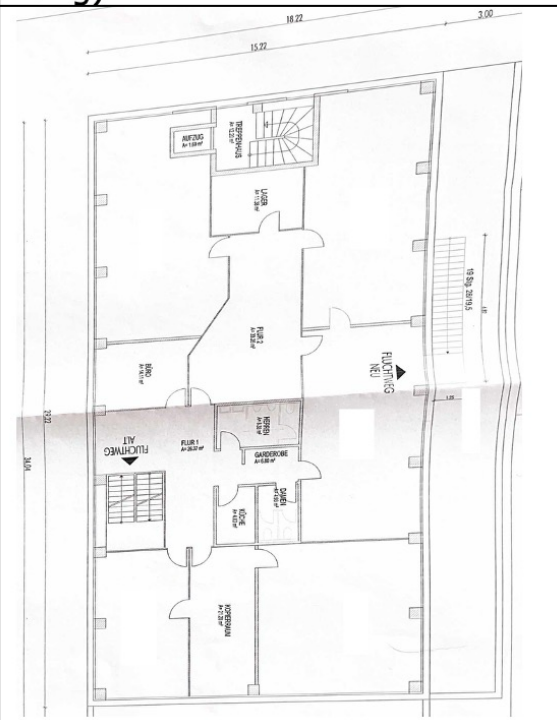
**Grundriss EG (derzeitige Nutzung)**



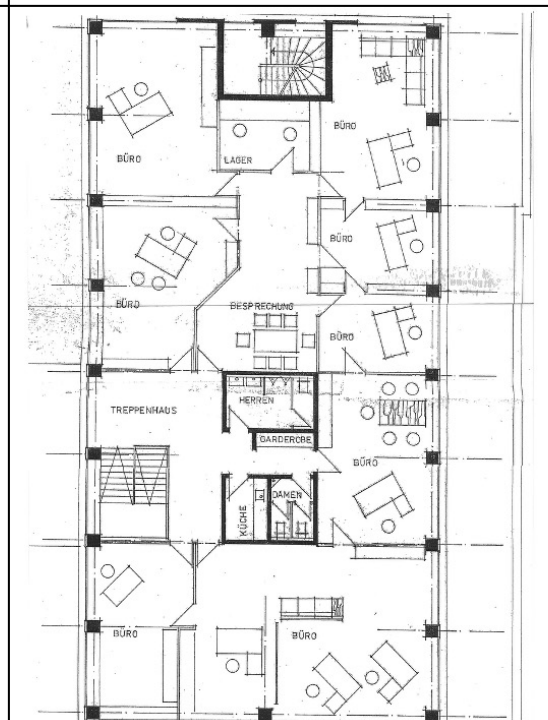
**Grundriss EG (frühere Nutzung)**



**Grundriss OG (derzeitige Nutzung)**



**Grundriss OG (frühere Nutzung)**



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

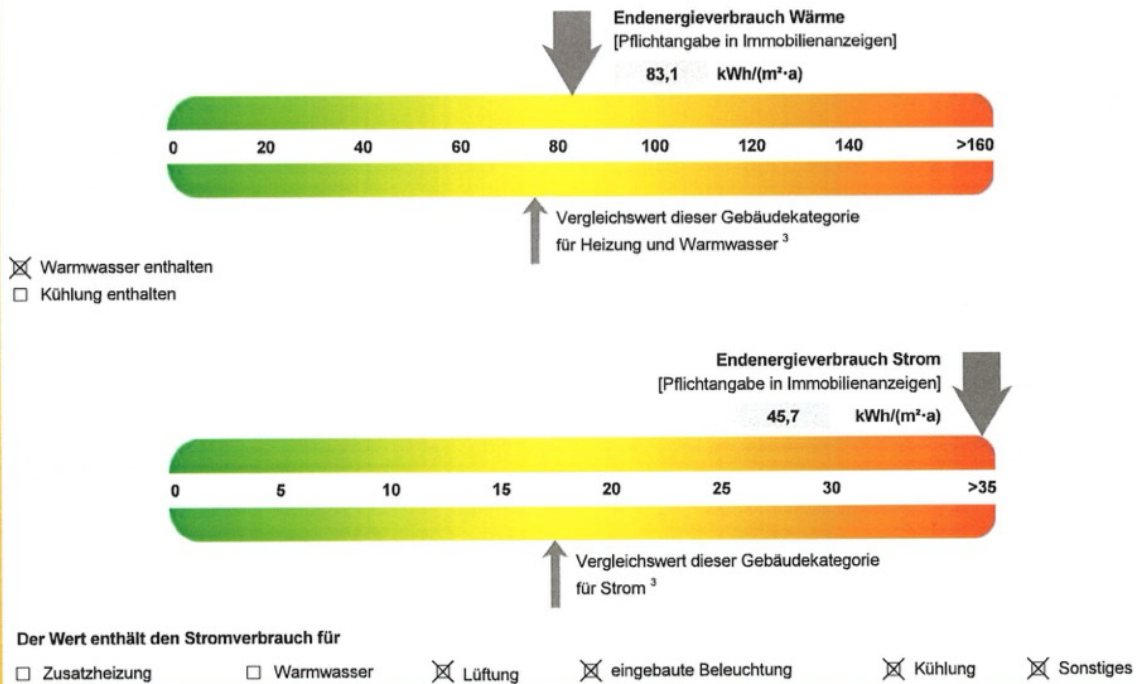
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2025-005760255

3

## Endenergieverbrauch



## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2022	31.12.2024	Fernwärme	0,26	487157	87688		399469	1,10	
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80						289312

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

103,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

25,6 kg/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
Veranstaltungsgebäude	53,1 %	76	20
Schulen	35,2 %	79	12
Verwaltungsgebäude (allgemein)	11,7 %	62	24

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh