

EXPOSÉ

Gewerbefläche für Arztpraxen oder großes Büro für viele Dienstleistungssparten möglich in Salem!



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 88682 Salem

Baujahr: 2000

Bürofläche (ca.): 512,46 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 512,46 m²

Nebenkosten (ca.): 532,96 €

Warmmiete (ca.): 6.682,48 €

Aufzug: Personenaufzug

Anzahl Stellplätze: 80

VERMIETET
€ 6.149,52

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010

Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

> Bürofläche

> 512,46 m² Fläche

> Salem

> Objektnummer: V-1022a_OG_Büro



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	88682 Salem
Baujahr	2000
Bürofläche (ca.)	512,46 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	512,46 m²
Kaltmiete	6.149,52 €
Nebenkosten (ca.)	532,96 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	6.682,48 €
Kaution	1 Jahresmiete als Bürgschaft
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	80
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 80
Energieausweis Baujahr	2000
Preise zzgl. MwSt.	ja
Bodenbelag	Teppich
Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
verfügbar ab	01.11.2026

Objektbeschreibung:

In attraktiver Lage von Salem steht diese architektonisch ansprechende Bürofläche zur Miete bereit. Das im Jahr 2000 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand und bietet sehr gute Voraussetzungen für Unternehmen, Dienstleister oder Freiberufler, die einen professionellen Standort mit angenehmem Arbeitsumfeld suchen.

Die Büroeinheit im Obergeschoss des Gebäudes überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und eine ruhige, konzentrierte Atmosphäre - ideal für fokussiertes Arbeiten und einen strukturierten Büroalltag. Der strapazierfähige Teppichboden aus Nadelflies sorgt dabei für eine angenehme Akustik, reduziert Trittschall und schafft ein komfortables Raumgefühl. Das ist besonders vorteilhaft, wenn regelmäßig telefoniert wird, Online-Meetings stattfinden oder vertrauliche Gespräche geführt werden.

Die Einheit ist komfortabel über einen großzügigen Treppenaufgang

sowie einen Aufzug erreichbar, so dass Mitarbeiter, Kunden, Patienten, Klienten und Lieferanten die Räumlichkeiten bequem erreichen können. Außerdem gibt es einen weiteren Zugang im Erdgeschoß an der Westseite, die über ein innenliegendes Treppenhaus in die oberen Räumlichkeiten führt. Zusätzlich verfügt der Westeingang über ein separates elektrisch betriebenes Rolltor und einen weiteren Raum mit 58m² zur individuellen Nutzung.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - Beispiele aus der Praxis:

- * **Klassische Büros für Teams:** Perfekt jeweils für 1-5 Arbeitsplätze, z. B. für Verwaltung, Projektmanagement oder Backoffice-Strukturen.
- * **Dienstleistungsbüro mit Kundenverkehr:** Geeignet für Beratungsgespräche in ruhiger Umgebung, z. B. für Versicherungs- und Finanzdienstleister, Immobilien- oder Unternehmensberater.
- * **Agentur / Kreativbüro:** Ideal für Marketing-, Web- oder Designagenturen, die eine professionelle Adresse und eine konzentrierte Arbeitsatmosphäre benötigen.
- * **Freiberufliche Nutzung:** Sehr passend für Architekten, Ingenieure, Sachverständige oder Coaches, die einen seriösen Rahmen für Termine und Besprechungen suchen.
- * **Praxisnahe administrative Nutzung:** Auch denkbar als Büro für Terminmanagement, Abrechnung, Dokumentation oder Organisation - etwa für Therapiepraxen, Pflegedienste oder medizinische Dienstleister ohne Behandlungsbetrieb.

Die Fläche ist **nach Absprache verfügbar** und eignet sich sowohl als klassisches Büro als auch für praxisnahe, administrative Nutzungen. Nutzen Sie die Gelegenheit, in Salem einen repräsentativen und gepflegten Standort für Ihr Unternehmen zu sichern - mit einem Umfeld, das Professionalität ausstrahlt und zugleich ein angenehmes Arbeiten ermöglicht.

Es handelt sich um ein hochwertig ausgestattetes Gebäude mit Vollwärmeschutz (Energieausweis vorhanden), Kunststofffenstern, elektrisch betriebenen Außenjalousien, strapazierfähigen Teppichböden, Damen- und Herren-WCs sowie einem zusätzlichen separaten WC.

Eine großzügige Einbauküche im Aufenthaltsraum rundet das Angebot ab.

Als alternative Lösung ist auch eine Kombination mit dem ebenfalls zur Vermietung stehenden Geschäftsräumen im Erdgeschoss möglich. Dadurch eröffnen sich weitere interessante Nutzungsmöglichkeiten.

Die zentrale Lage, über 80 Parkplätze direkt vor dem Haupteingang für Mitarbeiter und Kunden sowie die unmittelbare Nähe zum Bahnhof ermöglichen eine bequeme Anreise - auch ohne eigenes Fahrzeug - und garantieren eine optimale Erreichbarkeit an einer der Hauptverkehrsachsen.

> Bürofläche

> 512,46 m² Fläche

> Salem

> Objektnummer: V-1022a_OG_Büro



Im Ort finden Sie eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Gesamtschule, Einkaufsmöglichkeiten, Sportangeboten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Bei Abschluss eines längerfristigen Mietvertrages besteht - soweit technisch und statisch möglich - die Option, individuelle Grundrissanpassungen oder Raumaufteilungen vorzunehmen.

Bitte beachten Sie: Die angegebene Kaltmiete sowie die Nebenkosten verstehen sich jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die ausgewiesenen Nebenkosten basieren auf der letzten Betriebskostenabrechnung. Künftig werden zusätzlich die Wartungskosten für die Klimaanlage, den Aufzug sowie die automatische Schiebetüranlage über die Nebenkosten abgerechnet. Als Kautions wird eine Bruttojahresmiete in Form einer Bankbürgschaft gefordert.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von der ausgezeichneten Lage sowie der hochwertigen Ausstattung Ihres neuen Büro- oder Praxisstandortes.

Ausstattung:

- Die Ausstattung des Gebäudes sticht besonders hervor durch:
- Massiv-Bauweise und Stahl-Konstruktion mit Vollwärmeschutz
 - Metall-Ständer-Wände
 - Klimaanlage vorhanden
 - Aufenthaltsraum mit großzügiger Küchenzeile
 - Aufzug vorhanden
 - Die Heizungsanlage wird komplett erneuert bis zur kommenden Heizperiode
 - Bodenbelag: Teppich (Nadelflies) / WCs sind gefliest
 - ca. 80 Stellplätze vorhanden - Wichtig: im Mietpreis bereits enthalten
 - extrem hell durch große Fensterflächen. Fenster Kunststoff / Isolierglas, Fabrikat "Schüco", Oberlichterfenster elektrisch betrieben
 - Lamellenvorhänge in den Räumen
 - Außenjalousien elektrisch betrieben
 - Große Aktenschrankwand im Chefbüro
 - Großzügige Elektroinstallationen (Kabelkanäle, Datenleitungen, Fußbodensteckdosen)
 - eine Werbetafel ist über dem Haupteingang möglich

Lagebeschreibung:

Im Nahbereich des Bodensees, 10 km zum See zwischen Meersburg und Überlingen, liegt die Gemeinde Salem, und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule mit Ganztagesbetreuung, Gesamtschule, Einkaufsmöglichkeiten, Sport-Aktivitäten wie Fitness-Studios, Tennisplätze, Fußball-Stadion, Badensee mit großzügiger Freizeit-Anlage,

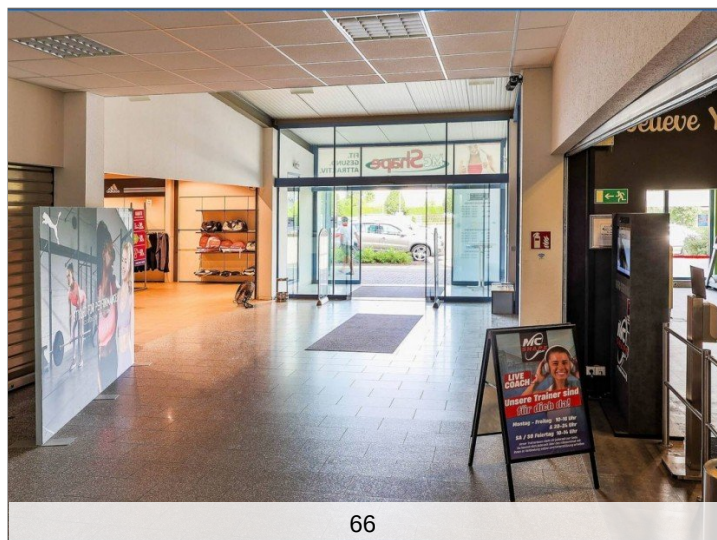
Sehenswürdigkeiten in Schloss Salem sowie weitläufige Wanderwege in einer idyllischen Landschaft runden das Angebot ab.

Es gibt außerdem sehr gute Verkehrs Anbindungen nach Friedrichshafen und Überlingen und in die Schweiz und Österreich.

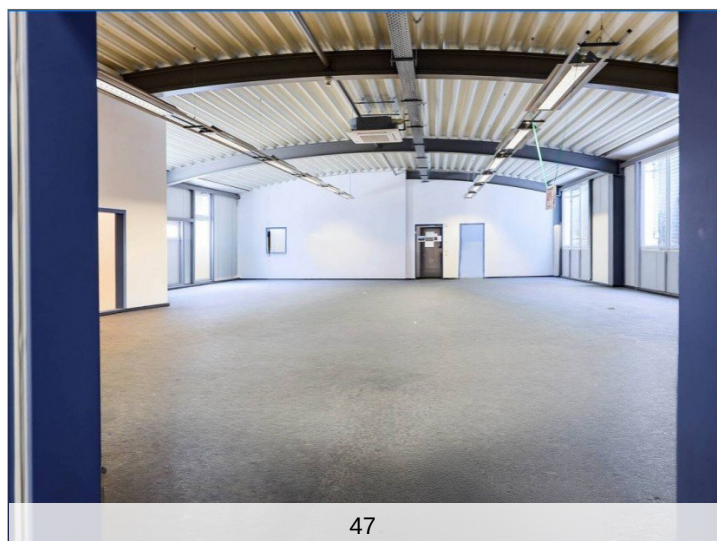
Sonstiges:

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

Objektbilder:



66



47

Eckdaten

> Bürofläche

> Salem

> 512,46 m² Fläche

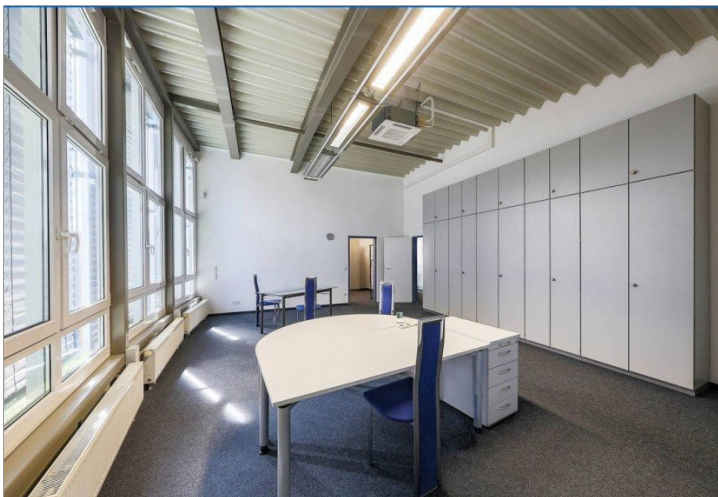
> Objektnummer: V-1022a_OG_Büro



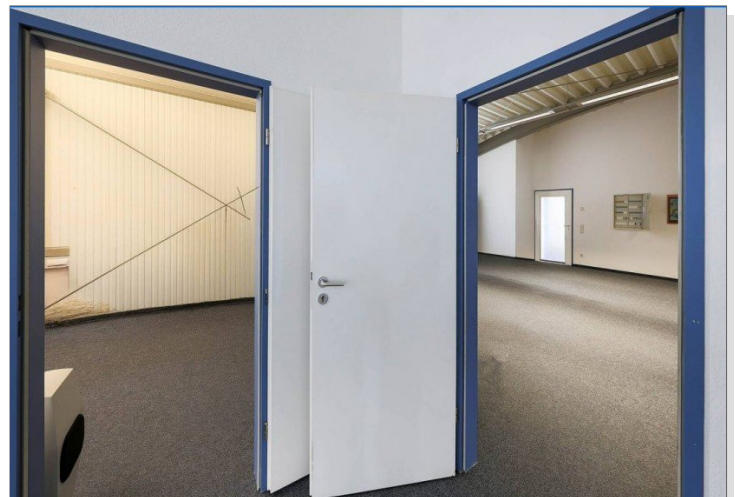
52



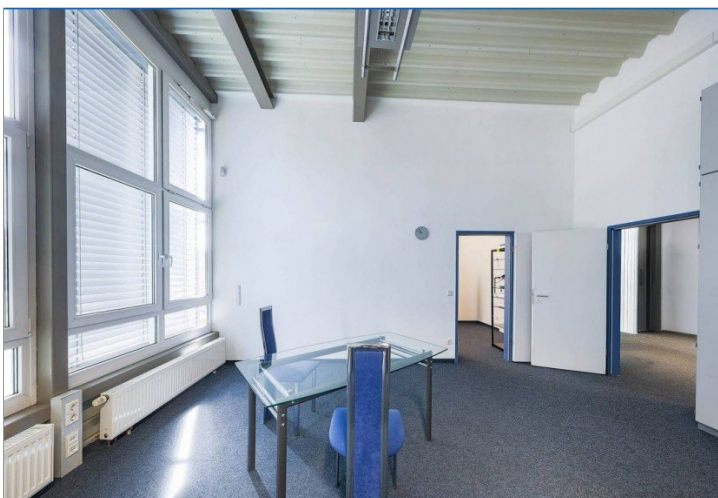
40



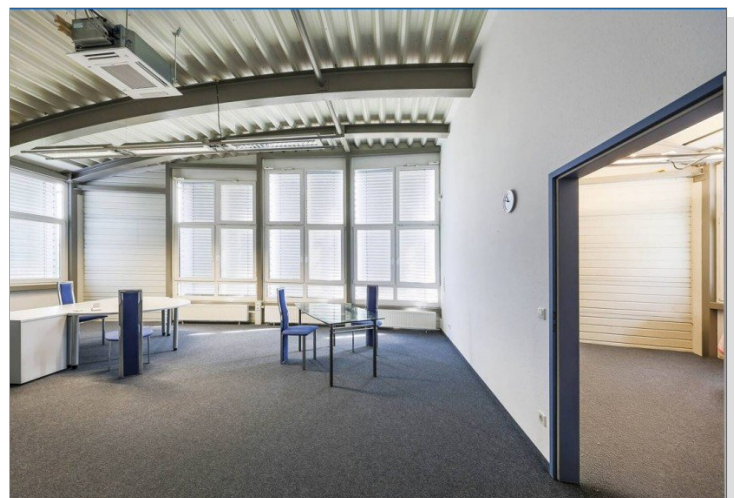
56



58



57



59

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürofläche

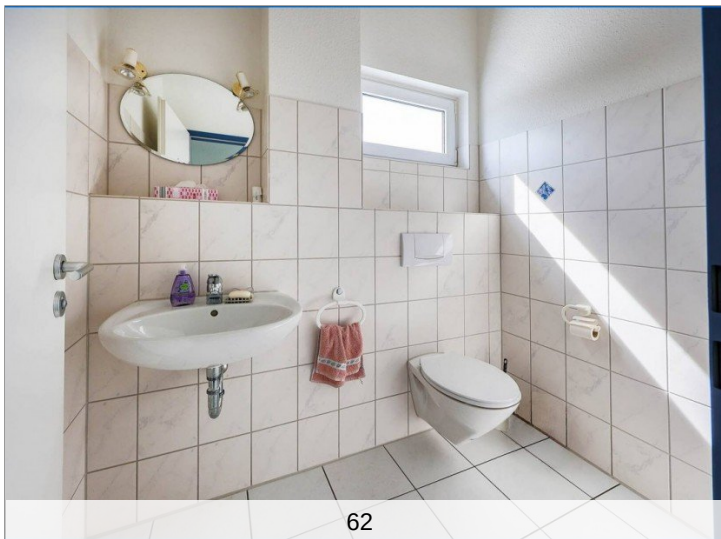
> 512,46 m² Fläche

> Salem

> Objektnummer: V-1022a_OG_Büro



61



62



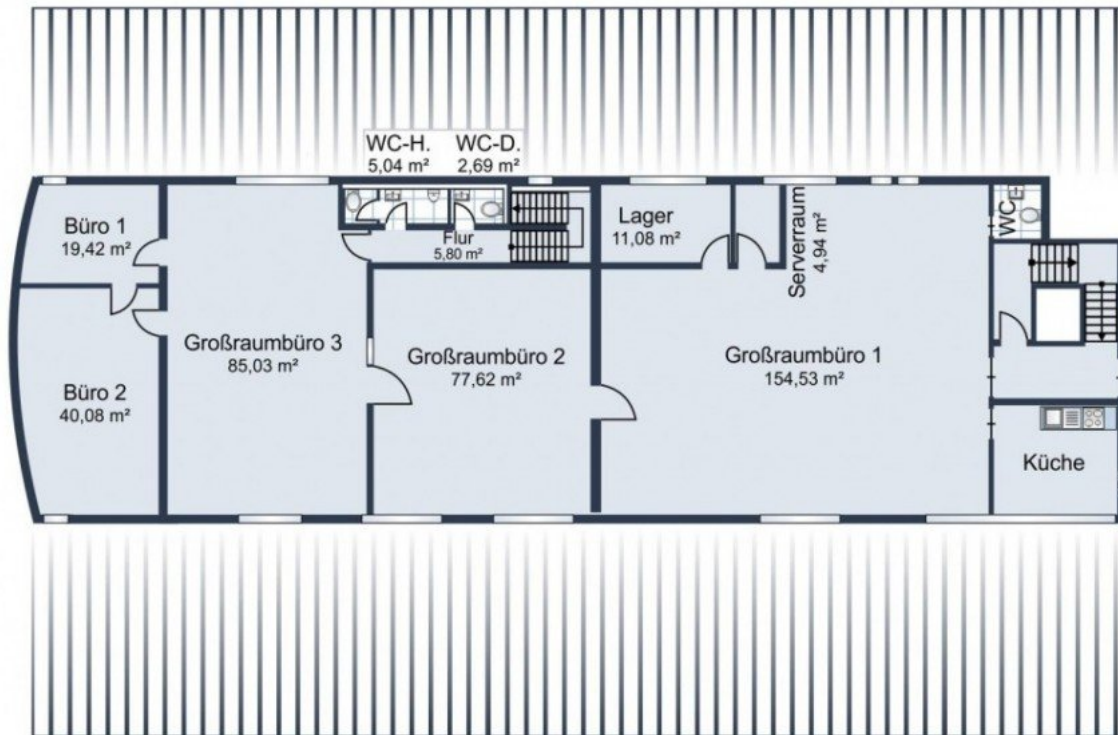
DIAZert Makler

> Bürofläche

> 512,46 m² Fläche

> Salem

> Objektnummer: V-1022a_OG_Büro



Grundriss Obergeschoss Büros

> 512,46 m² Fläche

> Objektnummer: V-1022a_OG_Büro

Firmendaten:

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67
78315 Radolfzell am Bodensee

Tel.: 07732 8927010
Fax: 07732 8927019
E-Mail: immobilien@rewa-gmbh.org
Web: www.rewa-immobilien.de

Bernd Wackershauser
Frank Renz

Registergericht:
Amtsgericht Freiburg, Holzmarkt 2, 79098 Freiburg

HRB 550543

DE 186762152

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz

> Bürofläche

> 512,46 m² Fläche

> Salem

> Objektnummer: V-1022a_OG_Büro



AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.