

Villa mit Charme - Exklusive EG Einheit für ihr Business

*Villa
mit Charme*



ECKDATEN

Objektart: Bürohaus

Adresse: 71134 Aidlingen

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 6

Bürofläche (ca.): 327 m²

Gesamtfläche (ca.): 327 m²

Sonstige Fläche (ca.): 1.000 m²

Nebenkosten (ca.): 900,- €

Warmmiete (ca.): 4.400,- €

**Kaltmiete
€ 3.500,-**

Fundax Immobilien GmbH

Würmhalde 4a ° 71134 Aidlingen ° Tel.: 070349420044
sindelfingen@fundax.de ° www.fundax.de

- > Bürohaus
- > Aidlingen
- > 6 Zimmer

- > 327 m² Fläche
- > Objektnummer: 6624-p3I7h



Objekteckdaten:

Objektart	Bürohaus
Adresse	71134 Aidlingen
Baujahr	1996
Zimmerzahl	6
Bürofläche (ca.)	327 m ²
Gesamtfläche (ca.)	327 m ²
Sonstige Fläche (ca.)	1.000 m ²
Kaltmiete	3.500,- €
Nebenkosten (ca.)	900,- €
Warmmiete (ca.)	4.400,- €
Kaution	2 MM
Anzahl Etagen	1
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 50,- € / Anzahl 5
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1996
teilbar ab (ca.)	60 m ²
Räume veränderbar	ja
WC	4
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Marmor
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
DV-Verkabelung	ja
Keller (ca.)	60 m ²
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	1.10.2026
Provisionshinweis	Es fällt keine Provision an

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Büroeinheit, angesiedelt im Erdgeschoss einer sorgfältig gepflegten und ruhig gelegenen Villa am Rande von Aidlingen,

besticht durch ihre Einzigartigkeit und Eleganz. Schon beim Betreten des weitläufigen Eingangsbereichs spürt man die besondere Atmosphäre. Vom einladenden Empfang über drei geräumige Büroräume, einem lichtdurchfluteten Wintergarten und einer stilvollen Bibliothek bis hin zu einem repräsentativen Konferenzraum - hier bleiben keine Wünsche unerfüllt. Je nach Wunsch kann die Einheit möbliert oder leerstehend angemietet werden. Das hochwertige Ambiente dieser Büroeinheit verleiht Ihrem Unternehmen das besondere Etwas und hebt es auf ein neues Niveau. Perfekt für anspruchsvolle Kanzleien.

Details:

- o Große Süd/West-Terrasse mit herrlichem Ausblick
 - o Einbauküche inkl. Kühlschrank, Backofen, Herd, Mikrowelle und Spülmaschine sowie Kühlraum
 - o Fußbodenheizung
 - o Bibliothek/Besprechungsraum mit Kamin
 - o Hochwertiger Marmorbodenbelag und Fliesen im Konferenzraum
 - o Zum Büro gehören 5 Außenstellplätze und ein Garagenstellplatz welche im Mietpreis mit enthalten sind
- der 1000m² große Außenbereich mit Terrasse und Sommerküche lädt zu Festen und Feiern ein.

Ausstattung:

Gesamtfläche beträgt 327,95 m²
Außenfläche ca. 1000m²

Lagebeschreibung:

Aidlingen mit seinen Ortsteilen Deufringen, Dachtel und Lehenweiler liegt ganz im Westen der Region Stuttgart und gehört zum Landkreis Böblingen. Der hohe Wohn- und Freizeitwert dieser Gemeinde wird geprägt durch die besonders reizvolle Heckengäulandschaft mit ausgedehnten Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Die Stadt liegt verkehrsgünstig, mit Anschlüssen über die Umgehungsstraße B 464 zu den Autobahnen (A 8 Karlsruhe-München) und der A 81 (Bodensee-Heilbronn).

Gute Busverbindungen an den Regionalen Verkehr, innerhalb des Verkehrsverbunds Stuttgart (VVS), machen den Standort so beliebt.

Das Haus befindet sich am Rande von Aidlingen mit Weitblick, angrenzend an das Nah- und Erholungsgebiet, mit mehreren Wander- und Fahrradwegen, angrenzend zum Darmsheimer Wald. In der nahegelegenen Ortsmitte von Aidlingen finden Sie eine Bäckerei, den Metzger, einen Supermarkt, diverse Ladengeschäfte, die Post, die Ortsverwaltung, Banken, Ärzte und Apotheken sowie Restaurants und Gaststätten.

Sonstiges:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns erteilten

- > Bürohaus
- > Aidlingen
- > 6 Zimmer

- > 327 m² Fläche
- > Objektnummer: 6624-p3I7h



Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen. Dieses Angebot ist vertraulich zu behandeln, ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Im Falle der Weiterleitung und Erwerb durch Dritte verpflichten Sie sich, uns die obige, entgangene Provision zu ersetzen. Besichtigungen sind nur nach vorheriger Vereinbarung und in Begleitung unseres Mitarbeiters möglich.

Objektbilder:



Besprechung / Kaminzimmer



Büro



Büro im Wintergarten



Büro



ChatGPT-Bild 29. Sept. 2026, 10_09_25

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Aidlingen
- > 6 Zimmer

- > 327 m² Fläche
- > Objektnummer: 6624-p3I7h



Seminar und Vortragsraum



Westterasse



Außenansicht



Außenbereich Süd mit Außenküche



Blick von Westen



Küche

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Aidlingen
- > 6 Zimmer

- > 327 m² Fläche
- > Objektnummer: 6624-p3I7h

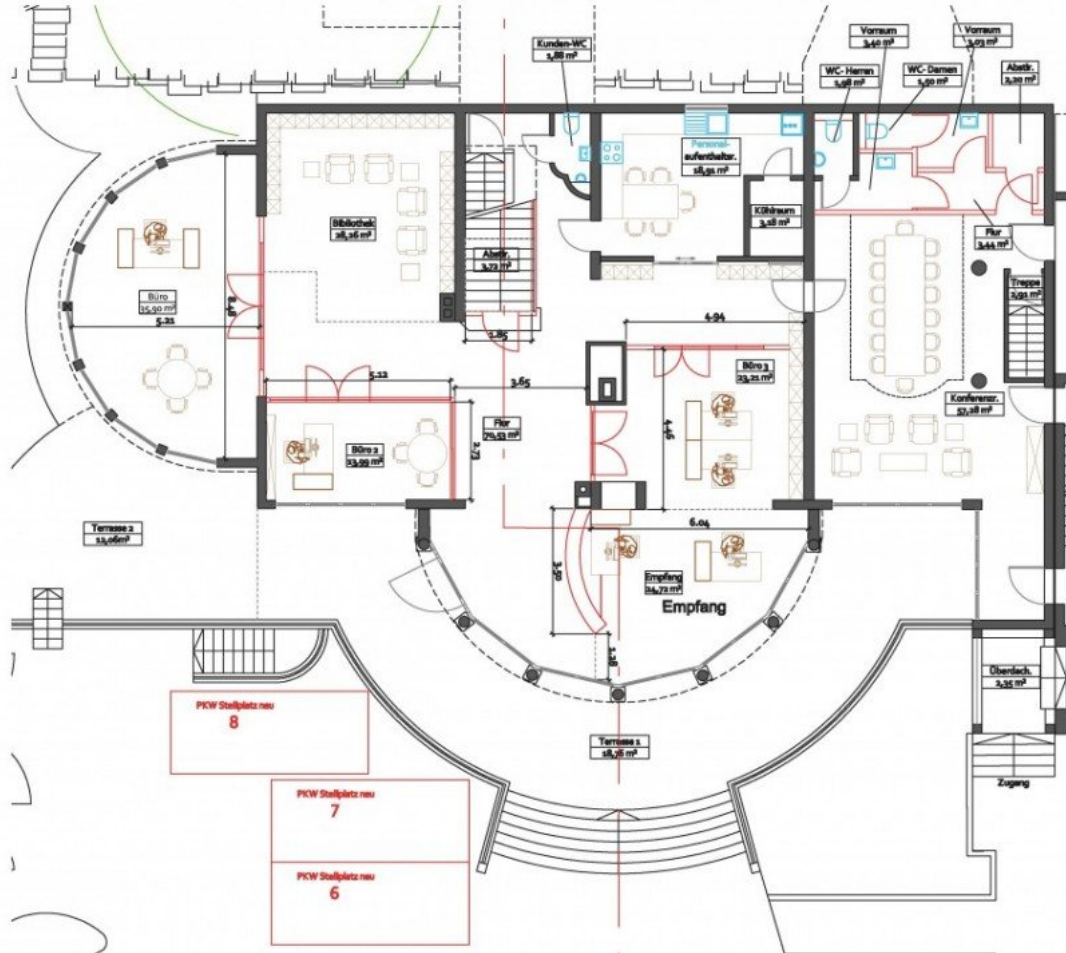


Schulung und Seminar

Eckdaten

- > Bürohaus
- > Aidlingen
- > 6 Zimmer

- > 327 m² Fläche
- > Objektnummer: 6624-p3I7h



Grundriss



Herr Siegfried Barth

Telefon: +49 7034 9420044
E-Mail: sindelfingen@fundax.de

FUNDAX Immobilien GmbH
Mercedesstraße 19

71063 Sindelfingen

Tel.: +49 (0) 7031 - 79 38 00
Fax: +49 (0) 7031 - 79 38 0 79
E-Mail: sindelfingen@fundax.de
Internet: www.fundax.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Brigitte Barth

Registergericht: Amtsgericht Böblingen
Registernummer: HRB 243557
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 162866087

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt
Böblingen, Parkstr.16, 71034 Böblingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Amtsgericht Stuttgart, Hauffstr.
5, 70190 Stuttgart, Tel.: +49 (0) 711 - 9213300

Rechtsform/Register: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Ihre Notizen: