

PROVISIONS-
FREI



BESTE AUSSICHT FÜR IHREN ERFOLG

Rosentalstraße 2-8/1 • 72070 Tübingen • Weststadt



ca. 249 m²
Gesamtfläche (verfügbar)



ca. 249 m²
teilbar ab



ab 13,00 EUR
Monatsnettokaltmiete/m²



3,00 EUR
Nebenkosten pro m²

OBJEKTDATEN

Gesamt verfügbare Fläche	ca. 249 m²		
Büro, 1. OG	ca. 249 m²	Monatsnettokaltmiete/m²	13,00 EUR
Verfügbar ab	01.07.2027	Nebenkosten/m²	3,00 EUR
		Preise zzgl. MwSt.	Ja

ECKDATEN

- Baujahr: 2008
 - Fußbodenart: Parkett
 - Beleuchtung: Spots
 - Wärmeversorgung: Gas-Zentralheizung
 - elektrischer, außenliegender Sonnenschutz
 - doppeltverglaste Alufenster
 - getrennte, sanitäre Anlagen (behindertengerecht)
 - barrierefrei
- Personenaufzug
 - Teeküche
 - EDV-Verkabelung
 - CAT-7
 - Bodentanks
 - Glasfaseranschluss vorhanden
 - 10 TG-Stellplätze vorhanden: 80,00 €/Stk./Monat

MAKLERCOURTAGE

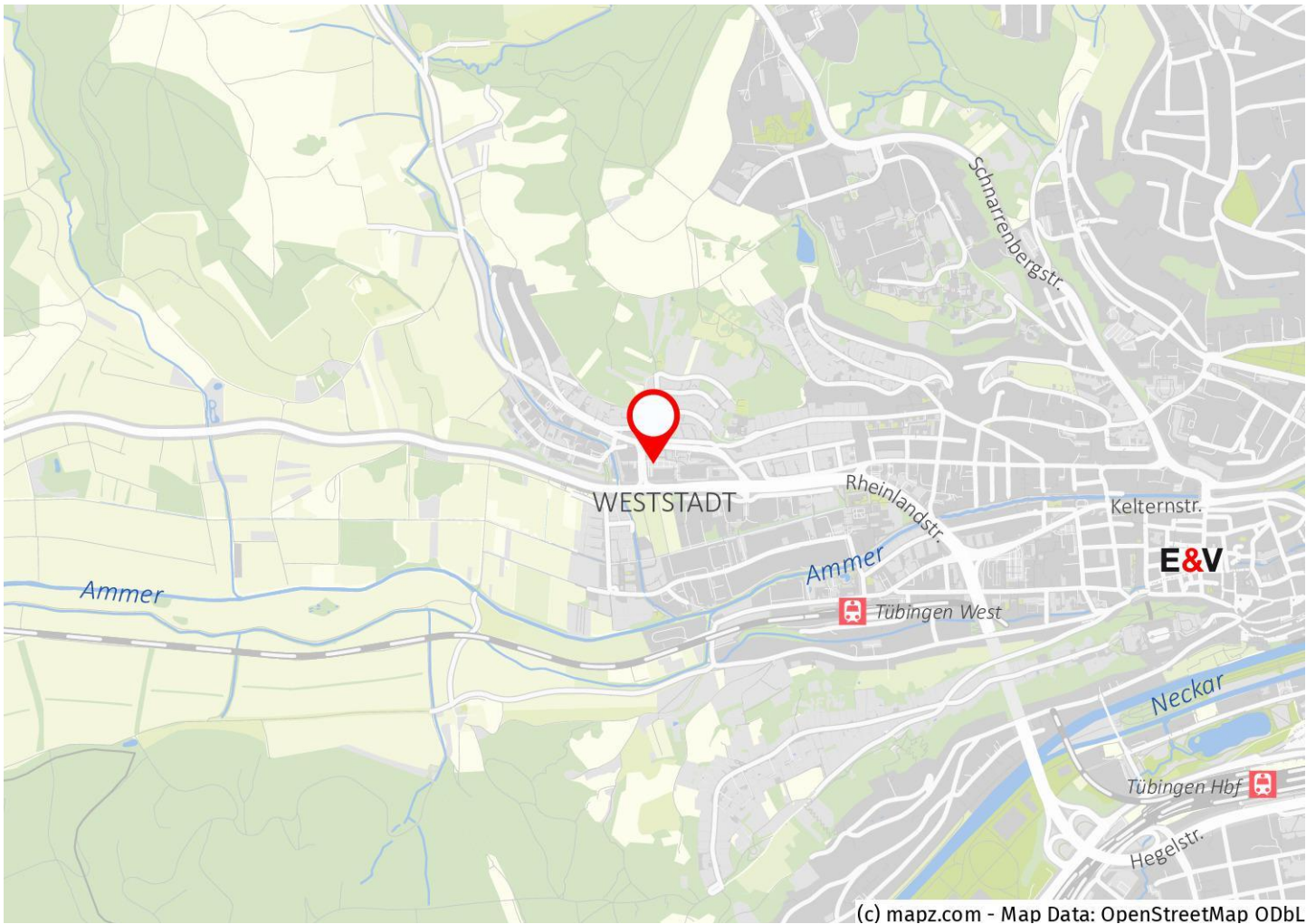
Dieses Objekt wird für den Mieter courtagefrei angeboten.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/ Beauftragten erfolgen. An dieser Stelle weisen wir noch einmal ausdrücklich auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin.

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zu der hier angebotenen Immobilie bzw. Fläche wurde beim Eigentümer angefordert, lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Inserates aber noch nicht vor. Der Verkäufer bzw. Vermieter ist gesetzlich dazu verpflichtet, dem Kauf- bzw. Mietinteressenten den Energieausweis bei einer Besichtigung oder nach Aufforderung vorzulegen. Unmittelbar nach Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages ist der Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen.



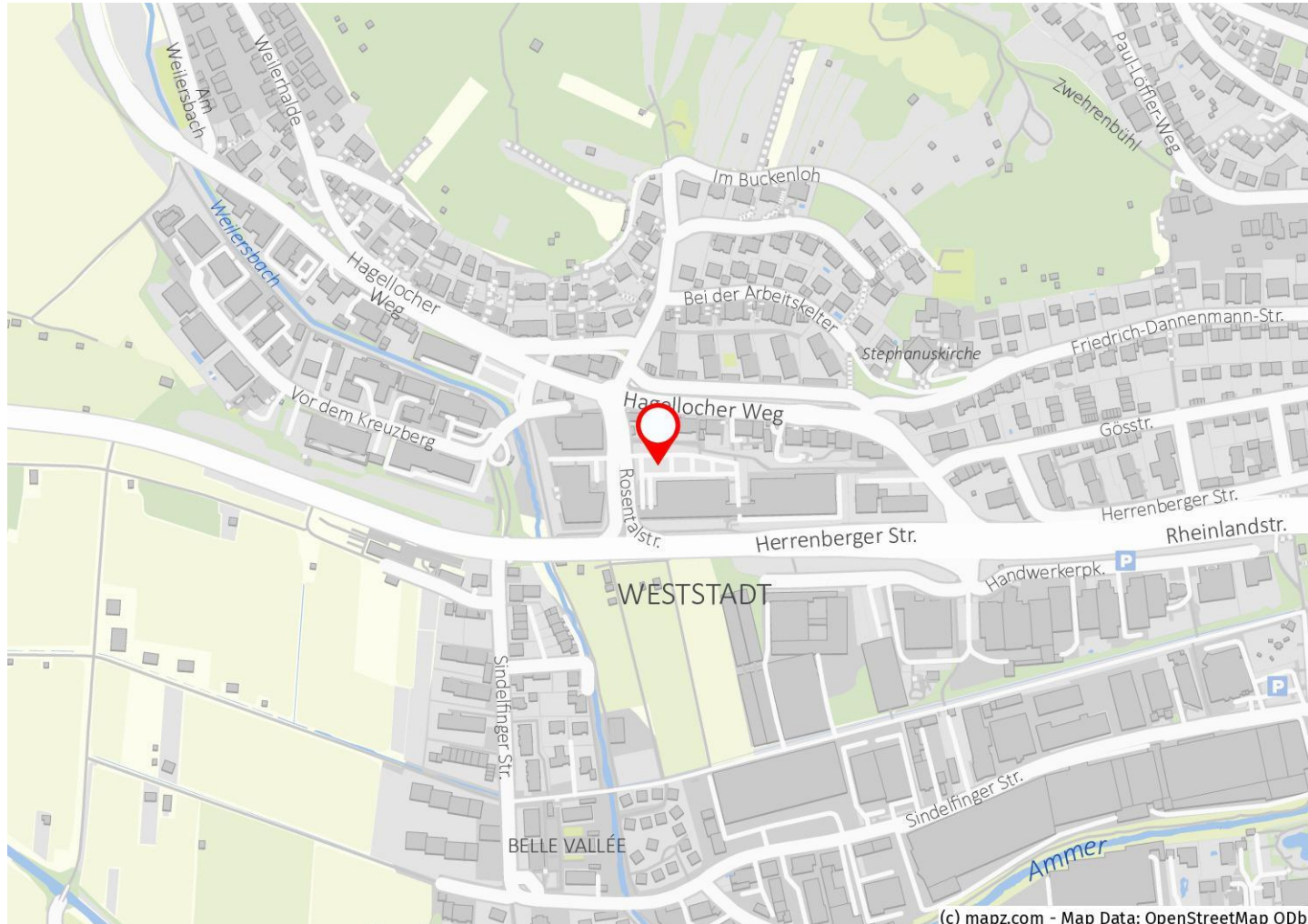
MAKROLAGE

Tübingen ist eine Universitätsstadt im Zentrum von Baden-Württemberg. Sie liegt am Neckar rund 30 Kilometer südlich von Stuttgart mit rund 93.708 Einwohnern und einer Arbeitslosenquote von 3,6 %. Der Gewerbesteuerhebesatz liegt bei 405 %.

Quelle: gewerbesteuer.de, statistisches Landesamt Ba-Wü, BA

INFRASTRUKTUR

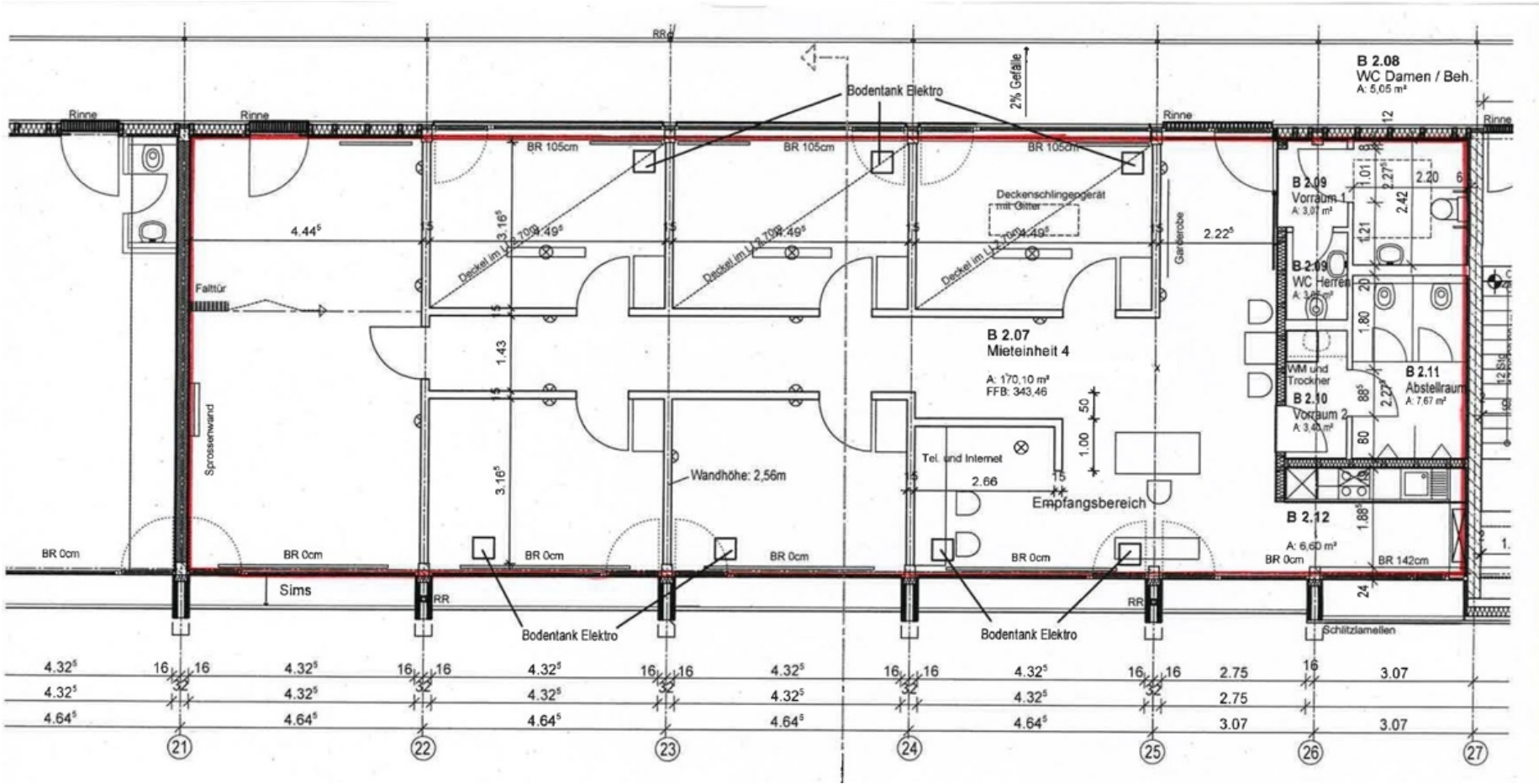
Anbindung	Entfernung
Nahverkehr Bus	0,23 km
Nahverkehr Bahn	0,23 km
öffentlicher Fernverkehr	43 km
Autobahn	21 km
Flughafen	35 km



MIKROLAGE

Das Objekt befindet sich in der Rosentalstraße. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie die Anbindung an den ÖPNV sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

GRUNDRISS



DIENTSTLEISTUNGSPORTFOLIO UNSERES BÜROS



Wohn- und Geschäftshäuser

Lokales Know-how, globale Präsenz und langjährige Erfahrung – drei Gründe auf den Marktführer zu vertrauen. Bei An- und Verkaufsverfahren sowie strukturierten Transaktionsprozessen nutzen Privatinvestoren, Eigentümer, Projektentwickler, institutionelle Investoren und Family Offices unser breites Dienstleistungsangebot. Unsere Angebotspalette reicht dabei von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Wohnanlagen und Wohnportfolien über Baugrundstücke bis hin zu wirtschaftlichen Entwicklungs- und Sanierungsobjekten.

Handelsflächenvermietung

Mit uns sind Sie morgen gut im Geschäft. Aufgrund unserer detaillierten Marktdaten, des spezialisierten Know-hows und unserem Verständnis von People's Business liefern wir lösungsorientierte Entscheidungsgrundlagen. Wir unterstützen Unternehmen bei der Standorterweiterung und -optimierung oder beraten neue Handelskonzepte beim Markteintritt bzw. mit einer marktgerechten Expansionsstrategie. Basis unseres Full-Service-Angebots ist das über Jahrzehnte gewachsene Wissen über den deutschen Einzelhandelsmarkt mit seinen sich kontinuierlich verändernden Trends.

Industrie- und Logistikimmobilien

Ob es um Logistik, Produktion oder Großhandel geht – unsere Expertise zählt sich für Sie aus. Unsere Industriespezialisten beraten Investoren, Projektentwickler und Mieter bei der Vermittlung von Mietverträgen und Mietvertragsverlängerungen. Darüber hinaus vermitteln wir zur Anmietung oder zum Kauf bebaute und unbebaute Grundstücke, Lagerhallen und Logistikanlagen, Produktions- und Gewerbeflächen sowie Gewerbeparks. Die lokale Marktkennntnis unseres bundesweiten Netzwerks ist die Grundlage für Ihre optimalen Unternehmensentscheidungen.

Investment

Wenn es um die Vermarktung kapitalintensiver Immobilien und komplexer Portfolios geht bietet Ihnen Engel & Völkers Commercial in vielerlei Hinsicht wertvolle strategische Unterstützung. Unsere Consultants kennen die lokalen Märkte im Detail und wissen das jeweilige Investitionsklima richtig einzuschätzen. Darüber hinaus ermöglicht Ihnen unser weltweites Netzwerk den Zugang zu einer Vielzahl von privaten und institutionellen Investoren im In- und Ausland. Auch Kaufinteressenten bieten wir ein hohes Maß an Flexibilität und Transparenz bei allen Entscheidungen auf dem schnellstmöglichen Weg zum Erfolg.

DIENTSTLEISTUNGSPORTFOLIO UNSERES BÜROS



Hotel

Hotelerfahrung und eine wirtschaftswissenschaftliche Ausbildung mit Hotelschwerpunkt ist die wesentliche Stärke unserer Consultants in der Beratung nationaler und internationaler Investoren, Finanzierer, Betreiber und Projektentwickler. Essentiell, um die tatsächliche Wirtschaftskraft einer Hotelimmobilie zuverlässig zu bewerten und den Return nachhaltig zu optimieren, ist das fundierte Verständnis unseres Teams über die Hotel- und Hotel-investmentmärkte, des Hotelbetriebs und der Struktur von Betreiberverträgen. Das Know-how zählt sich für alle Beteiligten aus.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen und Immobilien

Engel & Völkers ist in ganz Deutschland mit Regionalberatern in der Vermittlung von Forst-, Acker- und Grünlandflächen, Forstbesitzungen und Ackerbaubetrieben, Weingütern, Bauernhöfen und Gestüten für Sie aktiv. Der steigende Bedarf an nachwachsenden Rohstoffen sowie die generelle Verknappung von Landflächen durch den Landverbrauch von Industrie- oder Neubaugebieten machen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zu einem attraktiven Investment. Auch in ausländischen Agrarstandorten sind wir vertreten, um Ihnen die Möglichkeiten internationaler Agrarinvestments aufzuzeigen.

Büroflächenvermietung

Für private und institutionelle Eigentümer, Projektentwickler sowie Mieter aus allen Wirtschaftsbranchen werden aufgrund unserer bundesweiten, lokalen Marktexpertise aus Plänen beste Perspektiven. Für uns heißt Dienstleistung, Potenziale von Büroimmobilien konsequent auszunutzen, optimale Mietverhältnisse und revisionssichere Entscheidungsprozesse zu realisieren und jederzeit die Angebots- und Nachfragesituation transparent zu machen. Somit geben wir professionelle Orientierungshilfe, wenn es um die Vermittlung von Büroflächen oder die Neuverhandlung von Bestandsflächen geht.

Wohnimmobilien

Sollten Sie sich für Wohnimmobilien interessieren, stellen wir gern auch den Kontakt zu einem persönlichen Berater in einem Shop in Ihrer Nähe her. Als Spezialist für hochwertige Immobilien in den attraktivsten Lagen hat sich Engel & Völkers im Laufe der letzten Jahrzehnte national wie international einen Namen gemacht. Unsere hochqualifizierten Immobilienexperten sind weltweit für Sie vor Ort, um Sie bei Ihrer Suche nach dem perfekten neuen Zuhause oder dem Feriendomizil Ihrer Träume zu beraten und zu unterstützen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN - IMMOBILIENMAKLERVERTRAG

1. Wer ist Ihr Vertragspartner?

Ihr Vertragspartner ist, auch wenn der persönliche Kontakt im Einzelfall über einen beauftragten selbständigen Handelsvertreter oder Kooperationspartner erfolgen kann, ausschließlich

Engel & Völkers Süd-West GmbH, Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH
Siemensstraße 6, 70469 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 7585820, E-Mail: kundenservice@evrhl.de
Geschäftsführer: Dr. Michael Kosche, Volker Merk

Ihr Vertragspartner wird im Folgenden als „Engel & Völkern“ bezeichnet.

2. Worin besteht die Maklerleistung?

Ein Maklervertrag mit Engel & Völkern, ist gerichtet auf den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines immobilienbezogenen Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages (im Folgenden: Nachweis-/Vermittlungstätigkeit). Ein solcher Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag (im Folgenden: Hauptvertrag) kann sich beziehen auf ein Grundstück mit Gebäude, eine Teilfläche eines Gebäudes, ein Wohnungs- bzw. Teileigentumsrecht oder ein unbebautes Grundstück (im Folgenden: Vertragsobjekt bzw. Vertragsobjekte).

Ist Engel & Völkern für Sie im sog. Alleinauftrag tätig, werden die Nachweis-/Vermittlungsleistungen in der Regel anhand vorhandener Markt- und Kundendaten erbracht. Es besteht keine Verpflichtung zu besonderen Vorleistungen, vor allem nicht werblicher Art. Wird Engel & Völkern dagegen im sog. Alleinauftrag tätig, umfasst die Maklerleistung auch die aktive, zielgerichtete Suche nach neuen Immobilienangeboten und/oder Interessenten. Zusätzliche Leistungen können im Einzelfall vereinbart werden.

Die Maklerleistungen von Engel & Völkern werden in der Regel bis zum Eintritt des angestrebten Erfolges erbracht, d. h. bis zum Abschluss eines Hauptvertrages, längstens jedoch bis zum Ablauf des Maklervertrages.

3. Wie kommt ein Maklervertrag zustande?

Handeln Sie als Verbraucher (§ 13 BGB), kommt ein Maklervertrag mit Engel & Völkern nur über einen schriftlichen Vermarktungs-, Such- bzw. Beratungsauftrag zustande. Finden das Vertragsangebot und die Vertragsannahme nicht ausschließlich in den Geschäftsräumen von Engel & Völkern statt, d. h. auch unter Einsatz elektronischer Kommunikationsmittel (Internet, E-Mail, Telefon), ist Engel & Völkern verpflichtet, Ihnen vor dem Vertragsabschluss eine leicht lesbare Zusammenfassung der Bedingungen (im Folgenden: Vertragserklärung) auszuhändigen.

Falls Sie dagegen nicht als Verbraucher auftreten, kann ein Maklervertrag mit Engel & Völkern auch ohne schriftliche Vereinbarung zustande kommen - nämlich durch die Inanspruchnahme angebotener Maklerleistungen (z. B. Vereinbarung einer Besichtigung, Anforderung von Unterlagen zum Vertragsobjekt) auf der Grundlage und in Kenntnis der für eine erfolgreiche Nachweis-/Vermittlungstätigkeit von Engel & Völkern anfallenden Vergütung.

Für einen Maklervertrag, der nicht ausschließlich in den Geschäftsräumen von Engel & Völkern zustande kommt, besitzen Sie als Verbraucher ein gesetzliches Widerrufs-recht. Engel & Völkern ist verpflichtet, Sie vor Vertragsabschluss über die Möglichkeit dieses Widerrufs zu belehren.

4. Welche Informationen erhalten Sie vom Makler?

Engel & Völkern liefert Ihnen als Kauf-, Miet- oder Pachtinteressent im Rahmen der Maklerleistung alle Informationen, die für den angestrebten Hauptvertrag von wesentlicher Bedeutung sind (z.B. Grundbuchauszug, Grundrisse, Mietaufstellung, Energieausweis, vorhandene Gutachten, Zustandsbeschreibungen, Genehmigungen bzw. Auflagen). Bei deren Bereitstellung darf Engel & Völkern den vom Eigentümer oder anderen Auskunftsberechtigten zur Verfügung gestellten Unterlagen oder deren Angaben vertrauen. Engel & Völkern muss diese weder auf Richtigkeit noch Vollständigkeit überprüfen; eine Haftung wird nicht übernommen.

Falls Sie Maklerleistungen als Eigentümer eines Vertragsobjekts beauftragen, wird Engel & Völkern Sie laufend über den aktuellen Stand der Vermarktung informieren, insbesondere über den Inhalt aller eingehenden Gebote. Soweit weitere Informationen über Kauf, Miet- oder Pachtinteressenten vorliegen, werden Ihnen diese von Engel & Völkern unaufgefordert weitergeleitet.

Als Makler ist Engel & Völkern nicht verpflichtet, ein Gebäude, eine Teilfläche oder ein Grundstück selbst auf bestimmte Eigenschaften bzw. Mängel zu untersuchen oder andere Erkundigungen zu diesem Vertragsobjekt einzuholen. Allerdings hat Engel & Völkern Ihnen alle im Hinblick auf den angestrebten Hauptvertrag bekannt gewordenen Tatsachen mitzuteilen.

5. Wofür haftet der Makler?

Engel & Völkern haftet für alle wesentlichen vertraglichen Pflichten. Um eine solche kann es sich handeln, wenn deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung Ihres Maklervertrages überhaupt erst ermöglicht, deren Nichtbeachtung die Erreichung des angestrebten Hauptvertrages gefährdet und Sie als Auftraggeber auf deren Einhaltung regelmäßig vertrauen dürfen.

Konkret kann dies der Fall sein, wenn Engel & Völkern als beauftragter Makler aufklärungspflichtige Tatsachen kennt bzw. kennen muss, die nicht an Sie weitergegeben oder - soweit sich diese auf frühere Informationen beziehen - Ihnen gegenüber nicht korrigiert bzw. ergänzt werden. Vorenthalten werden dürfen Ihnen insbesondere keine für die Entscheidung über den Hauptvertrag nachteiligen Daten und Fakten. Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung bis zur Höhe der Maklercourtage auf den vertragstypisch vorhersehbaren Schaden begrenzt. Bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haftet Engel & Völkern für alle darauf zurückgehenden Schäden unbegrenzt.

Eine Haftung von Engel & Völkern für das Risiko, dass der von Ihnen angestrebte Hauptvertrag nicht zustande kommt und Ihnen dadurch Kosten oder andere Nachteile entstehen, ist grundsätzlich ausgeschlossen.

6. Welche Pflichten haben Sie?

Ist Ihnen bei Zustandekommen des Maklervertrages die konkrete Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages bzw. die Vertragsbereitschaft der anderen Partei eines Hauptvertrages bekannt oder erlangen Sie diese Vorkenntnis später von Dritten, so haben Sie dies Engel & Völkern unverzüglich mitzuteilen.

Die von Engel & Völkern im Rahmen der Maklerleistungen erteilten Auskünfte und bereitgestellten Unterlagen sind ausschließlich für Sie bestimmt. Sie sind verpflichtet, mit diesen Informationen vertraulich umzugehen und sie unter keinen Umständen an Dritte weiterzugeben.

Im Fall des sog. Alleinauftrages sind Sie nicht berechtigt, während der Laufzeit andere Makler parallel mit Vermittlungs-/Nachweistätigkeiten in Bezug auf das Vertragsobjekt zu beauftragen.

Bei Verstößen gegen o.g. Pflichten können Sie sich schadenersatzpflichtig machen, insbesondere wenn der Erfolg der von Engel & Völkern eingeleiteten Nachweis-/Vermittlungstätigkeit auf diese Weise verhindert wird.

Verpflichtet sind Sie aus dem Maklervertrag außerdem, Engel & Völkern unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchen Konditionen und zwischen welchen Parteien ein Hauptvertrag in Bezug auf das Vertragsobjekt geschlossen worden ist. Diese Auskunftspflichtigkeit gilt auch dann, wenn der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

7. Welche Vergütung erhält der Makler von Ihnen? Wann ist diese zu zahlen?

Falls im Einzelfall nicht anders vereinbart, erbringt Engel & Völkern die Maklerleistungen gegen Entgelt. Die Vergütung (Maklercourtage) ist ihrem Wesen nach erfolgsbezogen. Sie fällt nur an, wenn der von Ihnen angestrebte und auf die Nachweis-/Vermittlungstätigkeit von Engel & Völkern zurückgehende Hauptvertrag tatsächlich zustande kommt.

Kommt durch die Nachweis-/Vermittlungstätigkeit von Engel & Völkern in Bezug auf das Vertragsobjekt zwischen den Parteien statt des ursprünglich angestrebten Hauptvertrages eine andere Vereinbarung zustande (z.B. Kaufvertrag statt Mietvertrag), berührt dies den Vergütungsanspruch von Engel & Völkern im Grundsatz nicht. Als von Ihnen geschuldet gilt dann der übliche Maklerlohn (§ 653 Abs. 2 BGB).

Die von Ihnen zu zahlende Vergütung orientiert sich an der Ortsüblichkeit; von Region zu Region kann es zu Abweichungen kommen. Die Maklercourtage wird in der Regel mit Bezug auf den wirtschaftlichen Wert des vermittelten Hauptvertrages ermittelt - z.B. als prozentualer Anteil des Kaufpreises oder als Vielfaches der

Monatsmiete bzw. Monatspacht. Betraglich kann die Vergütung zum Zeitpunkt der Beauftragung von Engel & Völkern also noch nicht feststehen. Die Maklercourtage erhöht sich um die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Fällig und von Ihnen zahlbar ist die Maklercourtage mit Rechtswirksamkeit des zustande gekommenen Hauptvertrages (z.B. Unterzeichnung notarieller Kaufvertrag, Mietvertragsabschluss). Wird dieser unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, kann Engel & Völkern die Vergütung erst verlangen, wenn diese Bedingung eingetreten ist.

Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrechte dürfen Sie in Bezug auf die Maklercourtage nur geltend machen, wenn Ihre Forderungen entweder auf demselben Vertragsverhältnis beruhen (Maklervertrag) oder von Engel & Völkern unbestritten bzw. rechtskräftig tituliert sind.

Engel & Völkern ist grundsätzlich berechtigt, neben Ihnen auch für eine andere Partei des Hauptvertrages gegen Entgelt tätig zu werden, soweit auf diese Weise die Verpflichtung des Maklers zur Überparteilichkeit nicht verletzt wird und sich aus der Beauftragung kein Interessenkonflikt ergibt.

8. Was gilt hinsichtlich Vertragslaufzeit und Kündigung?

Falls im Einzelfall nicht abweichend vereinbart, hat der Maklervertrag mit Engel & Völkern eine Festlaufzeit von sechs Monaten. Wird er von Ihnen oder Engel & Völkern nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat vor Ablauf gekündigt, verlängert er sich auf unbestimmte Zeit. Er ist dann mit einmonatiger Frist ordentlich kündbar.

Unabhängig davon endet der Maklervertrag jeweils mit Zustandekommen des angestrebten Hauptvertrages. Ihr gesetzliches Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

9. Warum müssen Sie identifiziert werden?

Engel & Völkern hat nach dem Geldwäschegesetz (GwG) besondere Sorgfaltspflichten gegenüber den Kunden zu erfüllen. Davon die Wichtigste: Der Makler muss Sie kennen. So ist vor Abschluss des Maklervertrages Ihre Identität festzustellen. Dazu muss sich Engel & Völkern Ihren amtlichen Ausweis (Personalausweis) zeigen lassen und einige Angaben schriftlich festhalten. Außerdem werden Sie gefragt, ob Sie in Bezug auf den angestrebten Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder möglicherweise im Interesse eines Dritten handeln.

Sie sind gesetzlich verpflichtet, Engel & Völkern diese Informationen zur Verfügung zu stellen. Falls Sie die Angaben nicht oder nur teilweise liefern, ist Engel & Völkern gezwungen, die Geschäftsbeziehung zu Ihnen abzulehnen bzw. zu beenden.

10. Was gilt sonst noch?

Änderungen der vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) werden Ihnen mindestens sechs Wochen vor Ihrem geplanten Wirksamwerden schriftlich mitgeteilt. Bei Anpassungen, die nicht ausschließlich zu Ihren Gunsten ausfallen, steht Ihnen das Recht zu, den Maklervertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der o.g. Änderungen zu kündigen.

Im Zusammenhang mit der Erbringung von Maklerleistungen ist die Erfassung, Verarbeitung und Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten notwendig. Einzelheiten dazu enthält die gesonderte Kundeninformation „Datenschutz“.

An Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nimmt Engel & Völkern nicht teil. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Maklervertrag ist - soweit gesetzlich zulässig - Stuttgart.

Stand: 25. Juli 2026

KONTAKTIEREN SIE IHREN BERATER

Engel & Völkers Süd-West GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stuttgart Büro- und Handelsflächenvermietung
Siemensstraße 6
70469 Stuttgart • Deutschland
Telefon +49 (0)711 7585820
StuttgartCommercial@engelvoelkers.com

E-MAIL