



BETRIEBSWERK

Exposé | 10.03.2025

ZUSAMMENFASSUNG.

Das BETRIEBSWERK verbindet Arbeits- und Lebenswelten in einer inspirierenden Umgebung. Als Ort des Miteinanders schafft es Raum für Unternehmen, Kreative und die Gemeinschaft – ein vielseitiges Quartier, das Arbeiten, Lernen und Kultur auf natürliche Weise vereint.

Im Zentrum stehen offene und flexible Arbeitsbereiche, die Kommunikation und Zusammenarbeit fördern, ergänzt durch Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten. Werkstätten, Ateliers und Co-Working-Spaces bieten Platz für kreative und handwerkliche Tätigkeiten, während gastronomische Angebote, Veranstaltungsflächen und Begegnungszonen den informellen Austausch beleben.

Neben modernen Neubauten – darunter ein siebengeschossiger Werkturm, vier Werkhäuser, sieben Pavillons und ein Gästehaus – prägen denkmalgeschützte Gebäude und ehemalige Werkstätten das Quartier. Getragen von Betonpfeilern, fügen sich die Neubauten harmonisch in die historische Umgebung ein, während das große Biotop der alten Gleisanlagen erhalten bleibt.

So entsteht ein einzigartiger Ort an der Schnittstelle von Arbeit und Gesellschaft – offen für neue Ideen, Begegnungen und gemeinsames Gestalten.

Nutzung

Büro



Adresse

Eppelheimer Straße 46
69115 Heidelberg



Gesamt mietfläche

5.000,0 m²



PKW-Stellplätze



Webseite

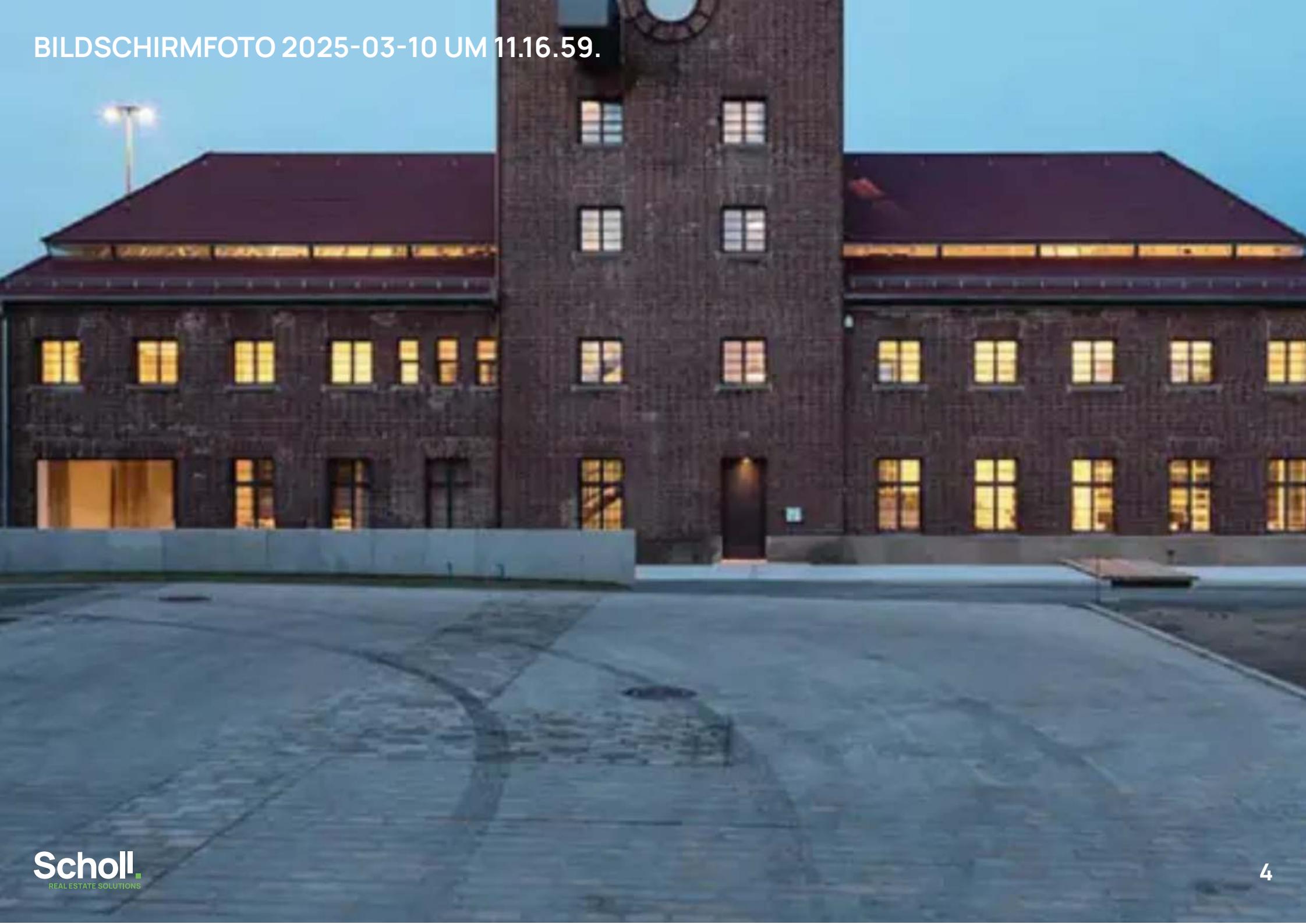
[Zur Webseite](#)



BILDSCHIRMFOTO 2025-03-10 UM 11.18.56.



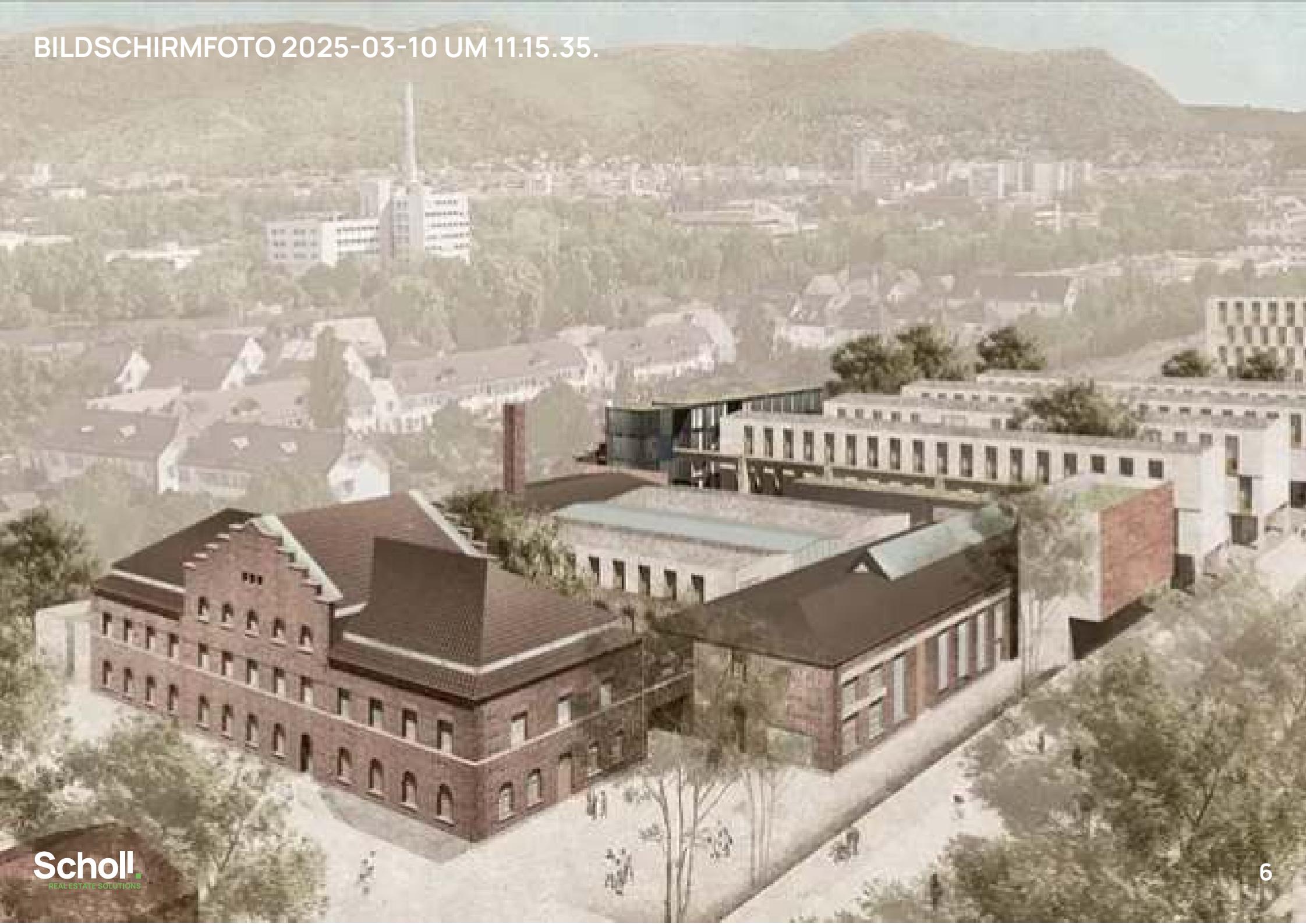
BILDSCHIRMFOTO 2025-03-10 UM 11.16.59.



BILDSCHIRMFOTO 2025-03-10 UM 11.17.59.



BILDSCHIRMFOTO 2025-03-10 UM 11.15.35.



MERKMALE DES OBJEKTS.

MOBILITÄT



77.5 km zum Flughafen



20.7 km zum Hauptbahnhof



Fahrradstellplätze



ÖPNV direkt vor der Tür

ÖKOLOGIE



Grüner Innenhof

SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT



Orte für sozialen Austausch

MAKROLAGE.

Kirchheim-
Friedrichsfeld Süd

Schwabenheimer
Hof

5

Heidelberg-Pfaffengrund/
Wieblingen

Eppelheim

535

Heidelberg
Hauptbahnhof

Heidelberg-
Weststadt/Südstadt

Heidelberg-
Kirchheim/Rohrbach

Heidelberg-Altstadt

Heidelberger Schloss

Kohlhof

LAGE & UMGEBUNG.

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist eines der dynamischsten Wirtschafts- und Wissenschaftszentren Europas. Im Dreiländereck von Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz leben rund 2,4 Millionen Menschen. Ihre starke Vernetzung in Forschung, Bildung, Kultur und Wirtschaft macht sie zu einem attraktiven Standort mit exzellenter Erreichbarkeit: Stuttgart und Frankfurt sind in weniger als einer Stunde, Paris mit dem ICE in gut drei Stunden erreichbar.

Inmitten dieser pulsierenden Region entwickelt sich Heidelberg weiter – insbesondere mit der Bahnstadt, dem jüngsten und modernsten Stadtteil. Hier öffnet das BETRIEBSWERK ein neues Tor zum Quartier. Direkt angrenzend liegen die Stadtviertel Pfaffengrund und Wieblingen-Ochsenkopf. Die Werkstattschule und ein Fachmarktzentrum sind unmittelbare Nachbarn, während der TANKTURM in erweiterter Linie das Umfeld ergänzt. Der öffentliche Nahverkehr mit Straßenbahn und Bus ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, das Radwegenetz wird kontinuierlich ausgebaut. Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrrad oder Pkw – das Stadtzentrum, die historische Altstadt und das Neuenheimer Feld sind in rund 10 Minuten erreichbar.

LAGE & UMGEBUNG.

ÖPNV

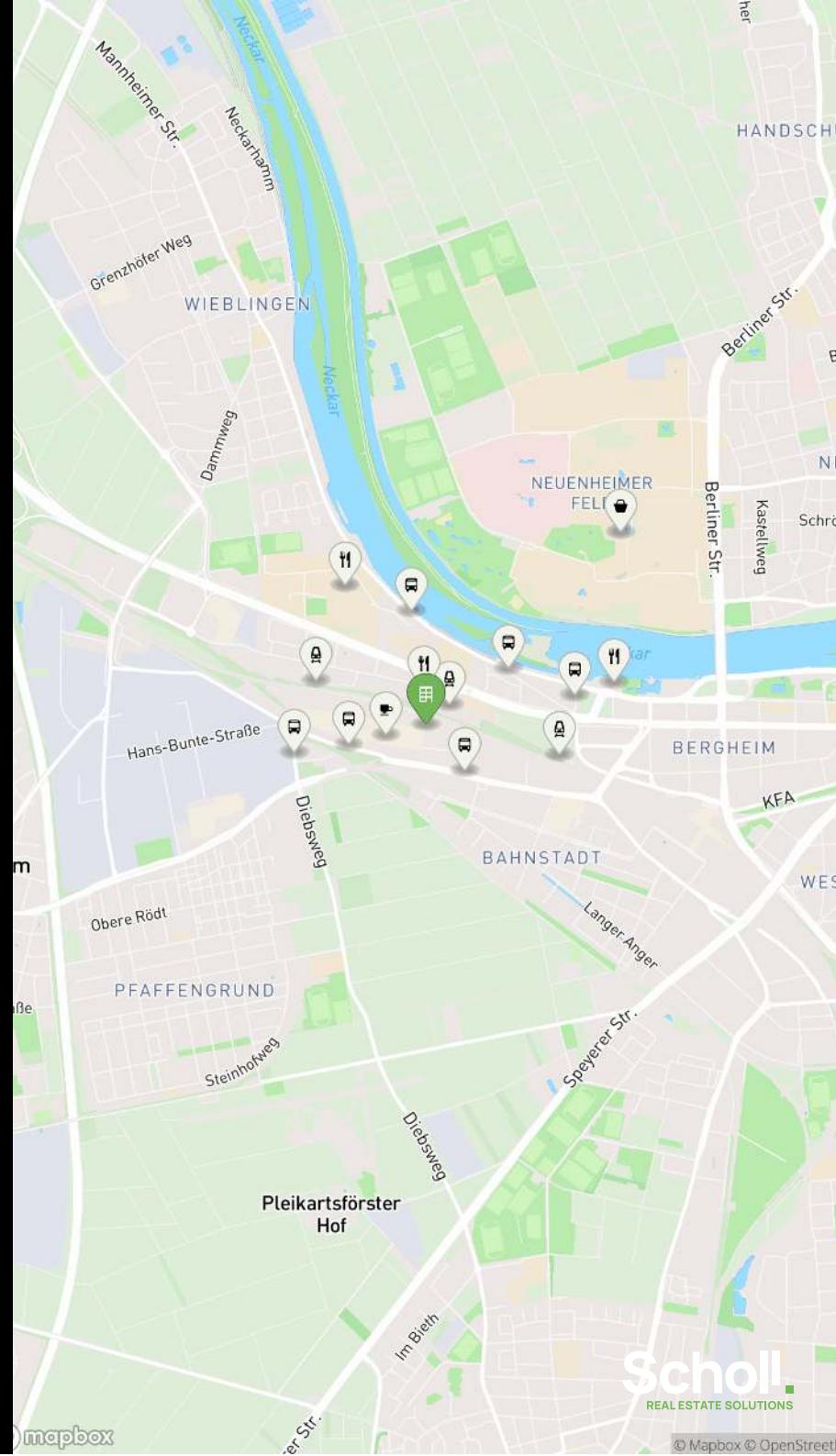
Gneisenaustraße Süd Bahnhof	8 min 2.9 km
Agnesstraße Bushaltestelle	4 min 1.7 km
Gneisenaustraße Bushaltestelle	8 min 2.9 km
Neckarspitze Bushaltestelle	9 min 3.1 km

ESSEN

Kostbar Restaurant	8 min 2.9 km
Görtz Café	2 min 230 m
Heinsteins Restaurant	11 min 3.5 km
cube Restaurant	12 min 4.5 km

NAHVERSORGUNG

Appel un' Ei Geschäft	15 min 4.3 km
--------------------------	----------------



GEBÄUDE.

HAUPTGEBAUDE

Eppelheimer Straße 46, 69115 Heidelberg

MERKMALE.



Denkmalschutz



Individuell ausbaubar



Variable Raumaufteilung



Fußbodenheizung



4 Etagen



Barrierefrei



Klimatisierung

MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT
Offene Erdgeschossfläche	Büro	190 m ²	EG	Ab 17,00 €/m ²	Ab 3,00 €/m ²	● Ab sofort
Mieteinheit 12 Grundriss 	Büro	435 m ²	1. OG	Ab 17,00 €/m ²	Ab 3,00 €/m ²	● Ab sofort
Mieteinheit 15 Grundriss 	Büro	296 m ²	1. OG	Ab 17,00 €/m ²	Ab 3,00 €/m ²	● Ab sofort
Mieteinheit 06 Grundriss 	Büro	212 m ²	2. OG	Ab 17,00 €/m ²	Ab 3,00 €/m ²	● Ab sofort
Mieteinheit 06A Grundriss 	Büro	208 m ²	2. OG	Ab 17,00 €/m ²	Ab 3,00 €/m ²	● Ab sofort
Mieteinheit 6B Grundriss 	Büro	112 m ²	3. OG	Ab 17,00 €/m ²	Ab 3,00 €/m ²	● Ab sofort

KONTAKT.

Die SCHOLL Real Estate Solutions bietet maßgeschneiderte Dienstleistungen für die Vermietung & den Verkauf von Gewerbeimmobilien. Vertrauen auch Sie auf jahrzehntelange Erfahrung aus der Region!

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns jetzt.



Aljoscha Scholl

Managing Director

📞 +491721341986

✉️ as@scholl-solutions.de