

# Exposé

## Bürofläche in Frankfurt - Nieder-Eschbach

**Studio-Space für YouTube, Twitch & Fotografie – 44 qm  
ab 666 € warm**



Objekt-Nr. OM-321345

### Bürofläche

Vermietung: **500 € + NK**

Ansprechpartner:  
JAM - Immo Invest GmbH  
Telefon: 0151 58818715

Berner Str. 71  
60437 Frankfurt - Nieder-Eschbach  
Hessen  
Deutschland

|                   |         |                    |                      |
|-------------------|---------|--------------------|----------------------|
| Baujahr           | 1994    | Übernahme          | Nach Vereinbarung    |
| Etagen            | 4       | Zustand            | renoviert            |
| Energieträger     | Gas     | Etage              | 1. OG                |
| Nebenkosten       | 100 €   | Büro-/Praxisfläche | 44,00 m <sup>2</sup> |
| Heizkosten        | 66 €    | Gesamtfläche       | 66,00 m <sup>2</sup> |
| Summe Nebenkosten | 166 €   | Garagen            | 68                   |
| Mietsicherheit    | 1.500 € | Heizung            | Zentralheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Youtuber/Fotograf/Podcaster/Twitch

44qm Raum, wenig Sonnenlicht ab 666 Euro

Inkl. Strom, Internet, und sonstigen umlagerfähigen Kosten

Oder Sie suchen mehr Fläche

Wunderschönes Eckbüro mit 75qm, sehr hell ab 1.200 Euro

Inkl. Strom, Internet, und sonstigen umlagerfähigen Kosten

Sie starten gerade durch, möchten sich professionalisieren oder suchen ein ruhiges Arbeitsumfeld? Bei uns finden Sie nicht nur einen Arbeitsplatz, sondern eine rundum sorglose Lösung für Ihr Business!

Unsere Einzelbüros bieten Ihnen:

- Exklusivität: Ihr eigener Raum, perfekt für konzentriertes Arbeiten.
- Gemeinschaft: Nutzen Sie moderne Gemeinschaftsflächen wie Flur, Küche und WCs – ideal für den kleinen Austausch zwischendurch.
- Flexibilität: Bürogrößen von 44m<sup>2</sup> bis 76m<sup>2</sup> – je nach Bedarf können Sie auch mehrere Büros anmieten oder verbinden.
- Rundum-Sorglos-Paket: Adresse, Internet, Telefon, Briefkasten – alles ist vorbereitet, sodass Sie direkt loslegen können!

Ein Gebäude mit Charakter

Das Gebäude wurde in den Neunzigerjahren von der Nestlé Pensionskasse mit viel Liebe zum Detail errichtet und bietet höchsten Komfort:

- Drei Gebäudeteile und zwei Aufzüge für besten Zugang
- Tiefgarage und Kellerräume
- Drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit großzügiger Dachterrasse

Perfekte Lage in Frankfurt-Niedereschbach

Die Bürogemeinschaft befindet sich in der Berner Str. 71 im 2. OG, zentral im Gewerbegebiet Niedereschbach – optimal angebunden und dennoch ruhig.

Machen Sie sich keine Sorgen um lange Vorbereitungen – kommen Sie vorbei, ziehen Sie ein, und starten Sie durch. Bei uns arbeiten Sie flexibel und in angenehmer Atmosphäre.

Lassen Sie uns Ihre nächste Erfolgsgeschichte beginnen!

## Ausstattung

- Moderne Büro-/Praxisflächen
- Modernste LED-Beleuchtung
- Flexible Raumgestaltungsmöglichkeiten
- Große Fensterfronten für viel Tageslicht
- Öffnbare Fenster für natürliche Belüftung
- Außenliegender Sonnenschutz

- Barrierefreier Zugang für Rollstuhlfahrer
- EDV-Verkabelung über Bodenkanäle
- Serverraum vorhanden
- Trennwände nach Vereinbarung
- Decken verputzt und gestrichen
- Verkabelungsort: Doppel- / Hohlraumboden
- Verkabelung: CAT 5
- Natürliche Be- und Entlüftung
- Tiefgarage mit 68 Stellplätzen

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet Nieder-Eschbach, dass eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen (A5 und A661) bietet. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Geschäfte, Aldi, Lidl, IKEA, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten, die den Arbeitsalltag erleichtern.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum          | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch Strom | 50,00 kWh/(m²a)   |
| Endenergieverbrauch Wärme | 110,00 kWh/(m²a)  |

## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Außenansicht

# Exposé - Galerie



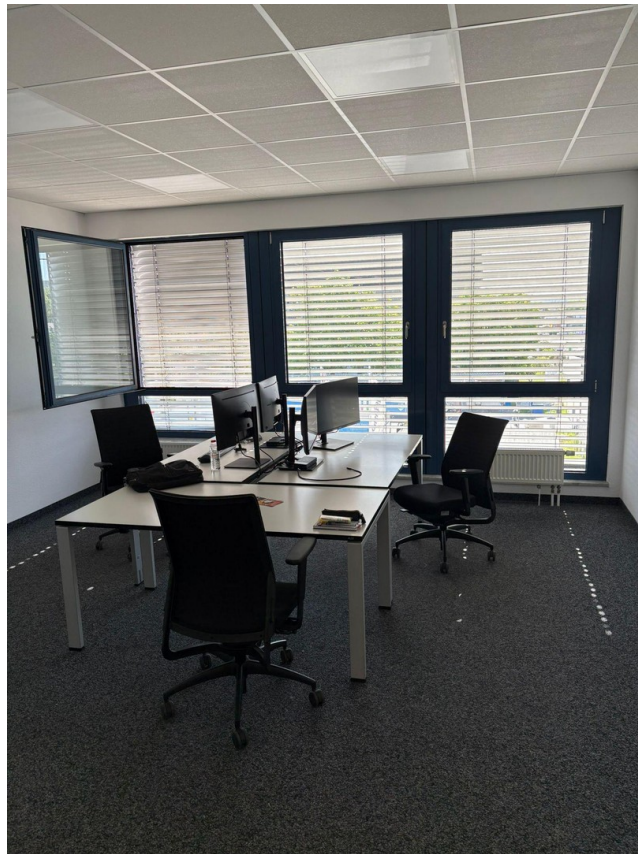
Treppenhaus



Büro 1



# Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 3

# Exposé - Galerie



Büro 4



Büro 6



# Exposé - Galerie



Büro 6\_2