

Exposé

Produktion in Mühlheim am Main

**Grundstück (3.383 m²) mit Produktionshalle (900 m²)
und Bürogebäude (590 m²)**



Objekt-Nr. OM-399722

Produktion

Verkauf: **2.195.000 €**

Ansprechpartner:
Kai Peters

Zeppelinring 12-14
63165 Mühlheim am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1992	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	3.383,00 m ²	Gesamtfläche	1.490,00 m ²
Etagen	1	Lager-/Prod.fläches	900,00 m ²
Energieträger	Gas	Freifläche	2.000,00 m ²
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Gewerbeobjekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 3.383 m² in einem gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiet. Es bietet eine ideale Kombination aus Produktions-, Büro- und Freiflächen und eignet sich damit hervorragend für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Die bestehende Produktionshalle mit einer Nettofläche von rund 900 m² wurde im Jahr 1983 errichtet und verfügt über eine Hallenhöhe von ca. 3,60 m. Angrenzend befindet sich ein zweigeschossiges Bürogebäude aus dem Jahr 1992, das insgesamt etwa 590 m² Bürofläche auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verteilt. Die Flächen sind funktional gestaltet und bieten Raum für Verwaltung, Vertrieb oder technische Büros.

Darüber hinaus steht eine großzügige Freifläche von ca. 2.000 m² zur Verfügung, die ausreichend Platz für Parkmöglichkeiten, Lagerung im Außenbereich oder zukünftige Erweiterungen bietet.

Das Planungsrecht sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, womit bis zu 2.706 m² überbaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 erlaubt eine zulässige Geschossfläche von bis zu 6.766 m² bei maximal vier Vollgeschossen und offener Bauweise.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial des Objekts: Derzeit besteht ein unbebauter Grundstücksanteil von ca. 1.317,5 m², der aktuell kurzfristig vermietet ist. Dieser Bereich bietet attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung oder Neubebauung, um die vorhandenen GRZ- und GFZ-Reserven optimal auszuschöpfen.

Insgesamt handelt es sich um ein vielseitig nutzbares Gewerbeareal mit solidem Gebäudebestand, großzügigen Außenflächen und erheblichem Entwicklungspotenzial in einer gefragten Gewerbelage.

Ausstattung

1. 2x Falttore ebenerdig
2. Deckenbeleuchtung
3. Sanitär-/Sozialräume
4. Stellplätze vorhanden
5. Elektro- /Starkstrom
6. WCs vorhanden
7. Küche
8. Fußbodenheizung Bürogebäude
9. Gas Zentralheizung
10. Glasfaseranschluss

Fußboden:

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Verkauf provisionsfrei ohne Makler

Lage

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet von Mühlheim – einem beliebten Standort für Unternehmen aus Handel, Produktion und Logistik. Die nahegelegene Bundesstraße B43 gewährleistet eine hervorragende Verkehrsanbindung und schnelle Verbindungen innerhalb der gesamten Region. Auch der Frankfurter Flughafen ist in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort besonders für international tätige Firmen interessant macht. Zahlreiche Gewerbebetriebe und Dienstleister in der Umgebung unterstreichen die ausgezeichnete Lage zusätzlich.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Grundstück Vogelperspektive



Bürogebäude Seite

Exposé - Galerie



Bürogebäude Front



Produktionsgebäude Front

Exposé - Galerie



Produktionsgebäude Zufahrt



Produktionsgebäude Zufahrt

Exposé - Galerie



Produktionsgebäude Zufahrt



Produktionsgebäude Falttor

Exposé - Galerie



Produktionsgebäude Falttor



Produktionsgebäude

Exposé - Galerie



Produktionsgebäude



Produktionsgebäude

Exposé - Galerie



Produktionsgebäude

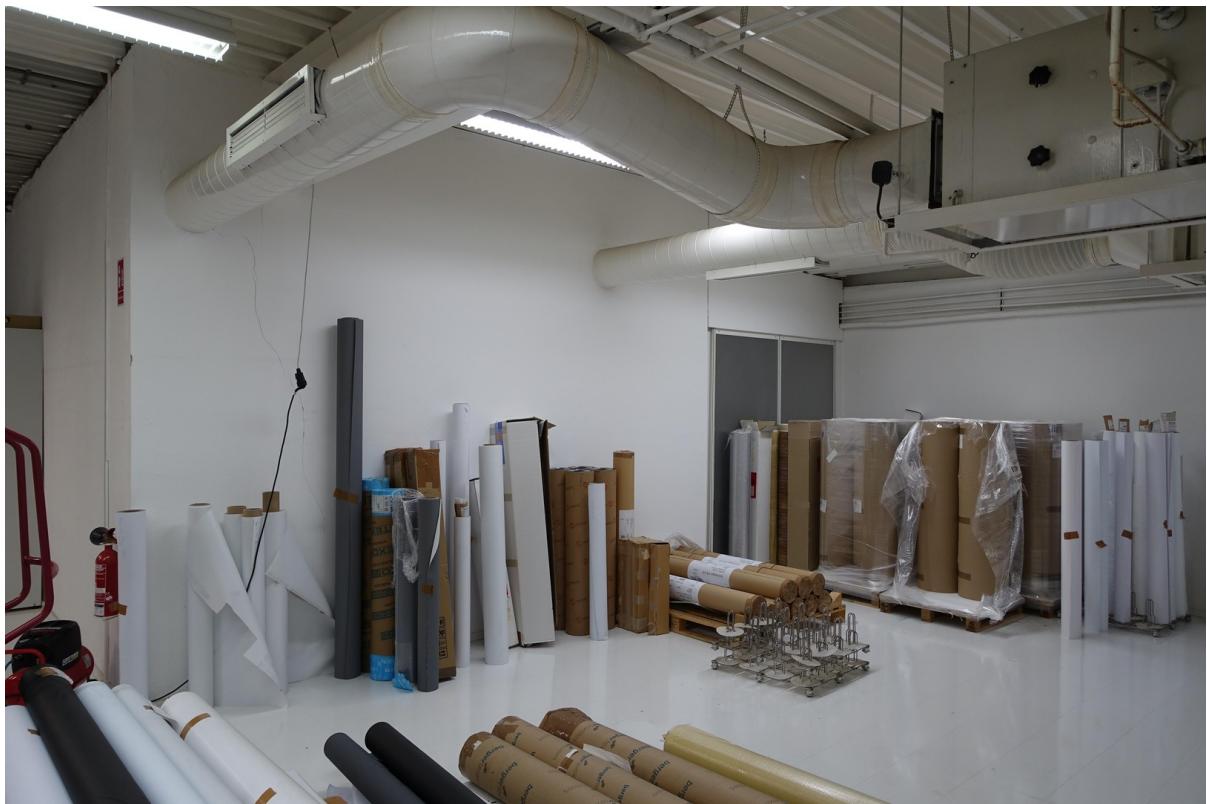


Produktionsgebäude

Exposé - Galerie



Produktionsgebäude



Produktionsgebäude

Exposé - Galerie



Produktionsgebäude



Produktionsgebäude

Exposé - Galerie

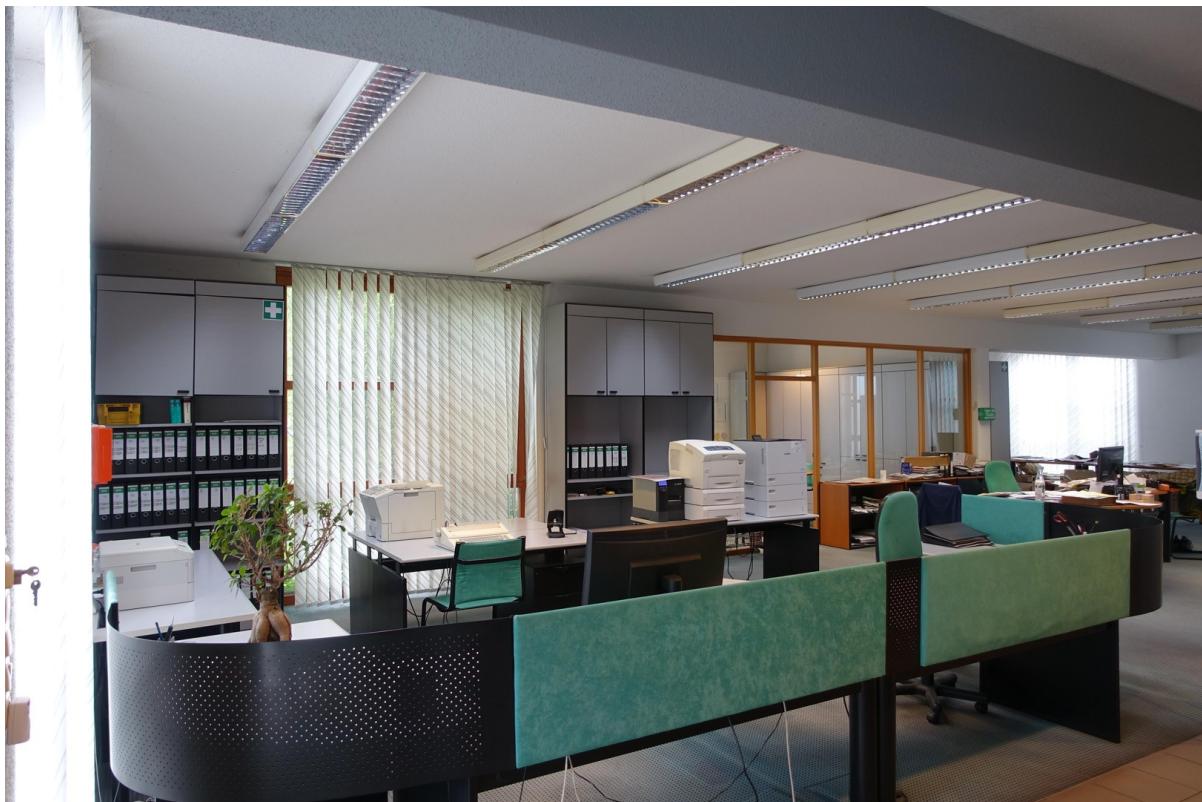


Produktionsgebäude Büro



Bürogebäude Zugang Prod.

Exposé - Galerie



Bürogebäude EG



Bürogebäude EG

Exposé - Galerie

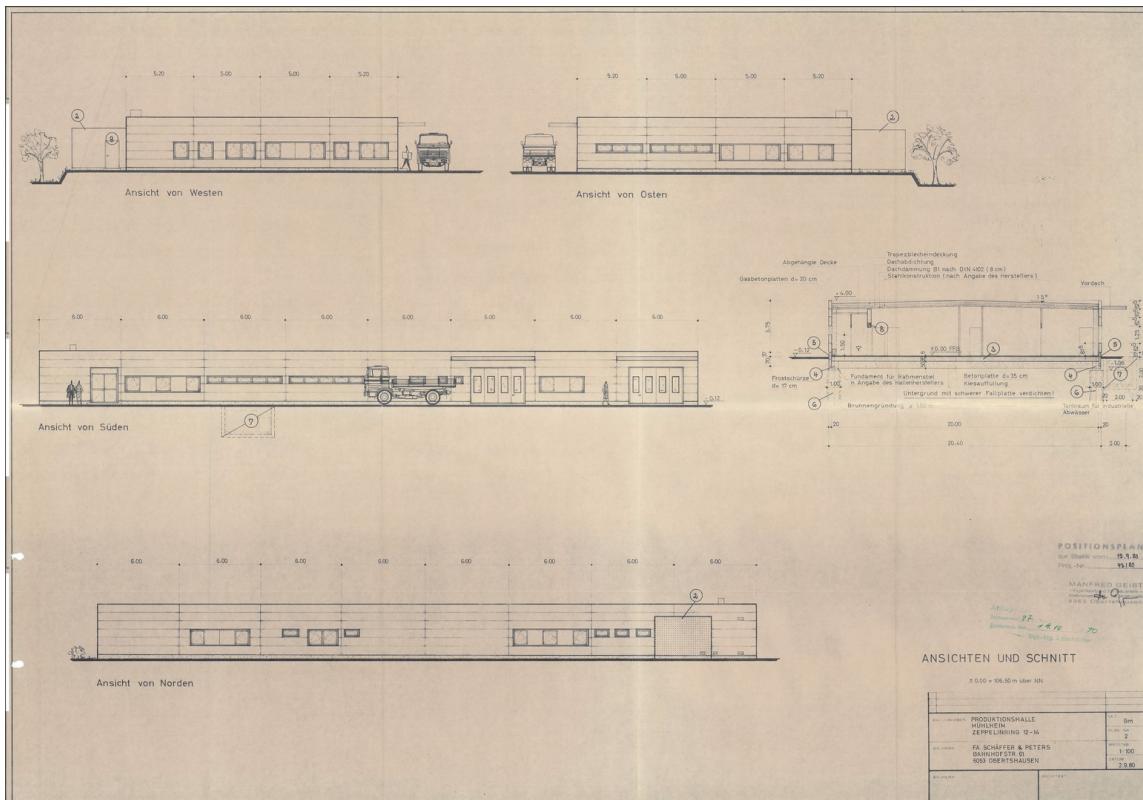


Bürogebäude 1.OG

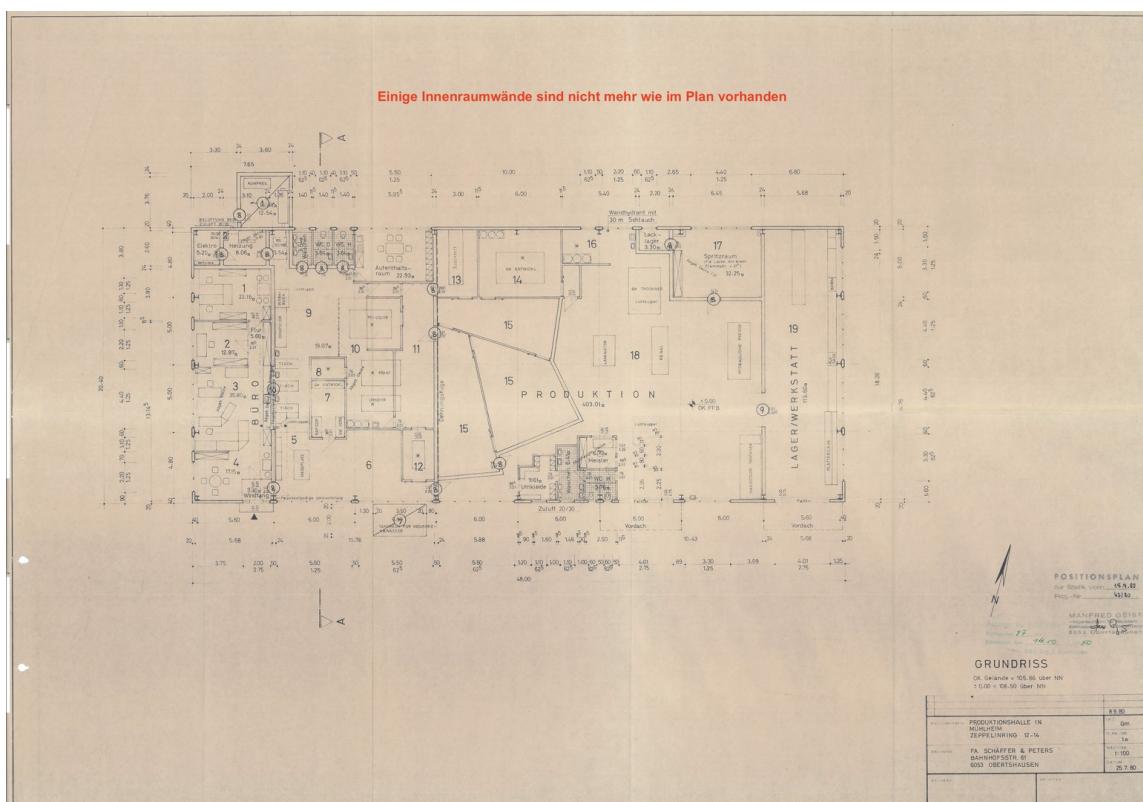


Bürogebäude WC

Exposé - Grundrisse

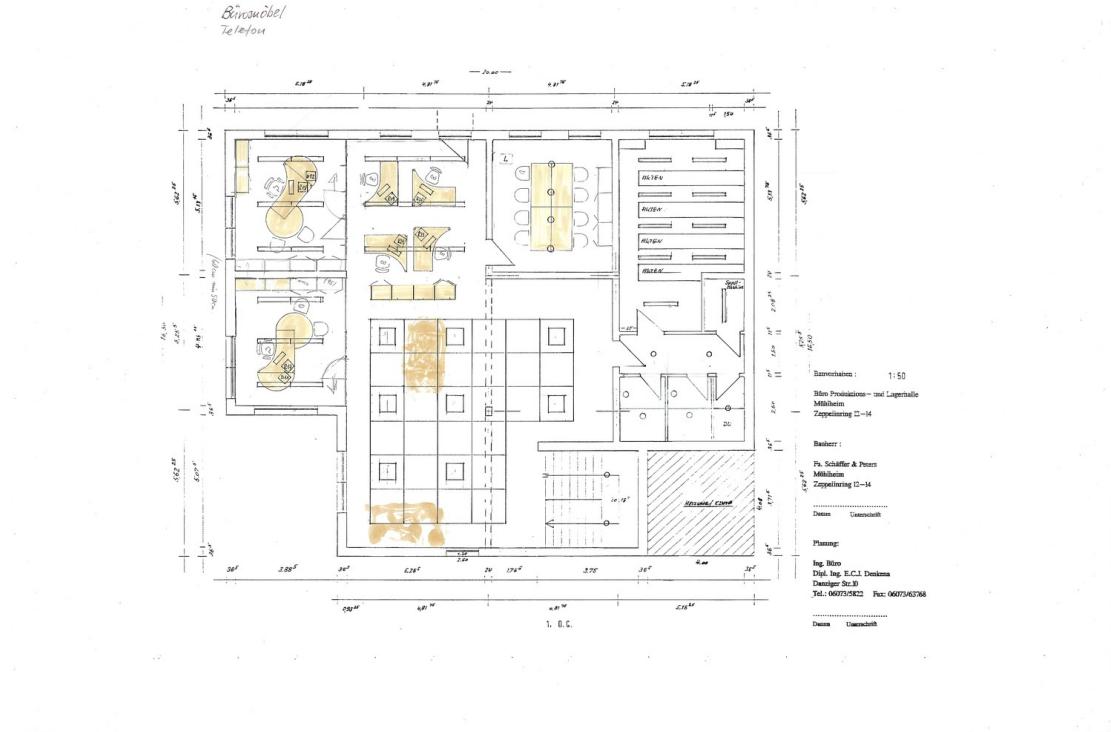


Produktion Ansicht und Schnitt

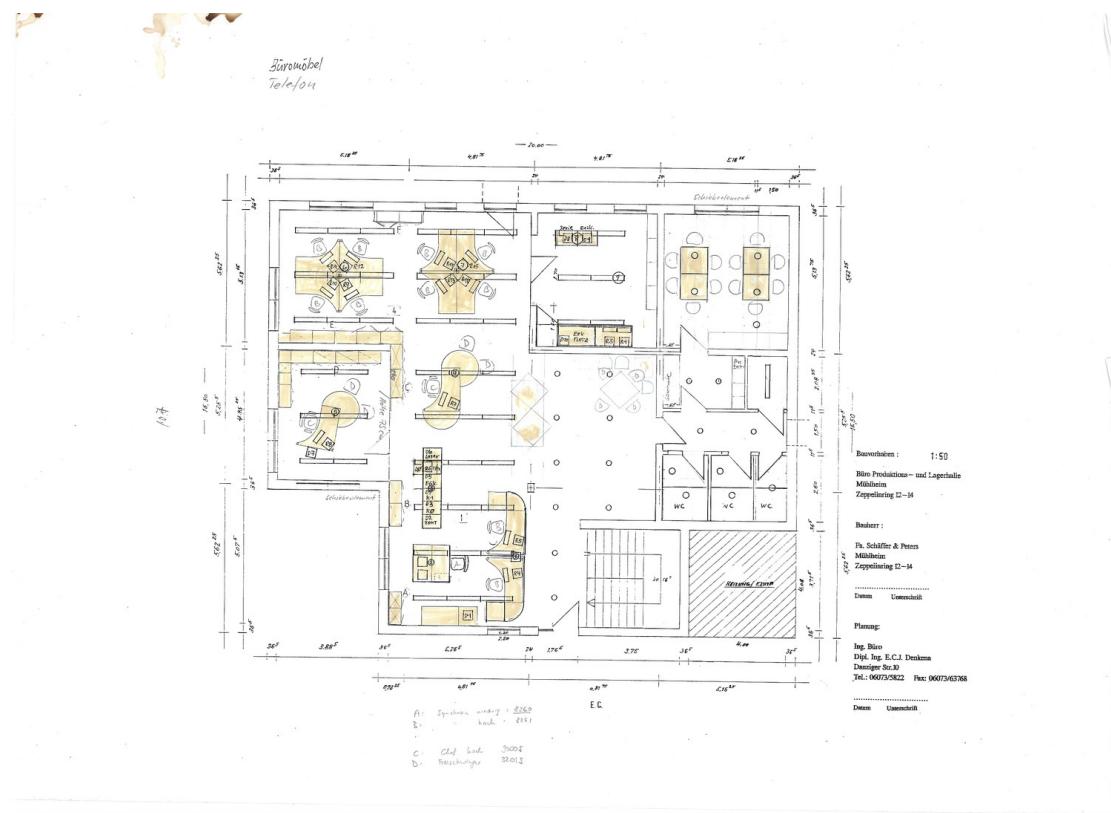


Produktion Grundriss

Exposé - Grundrisse

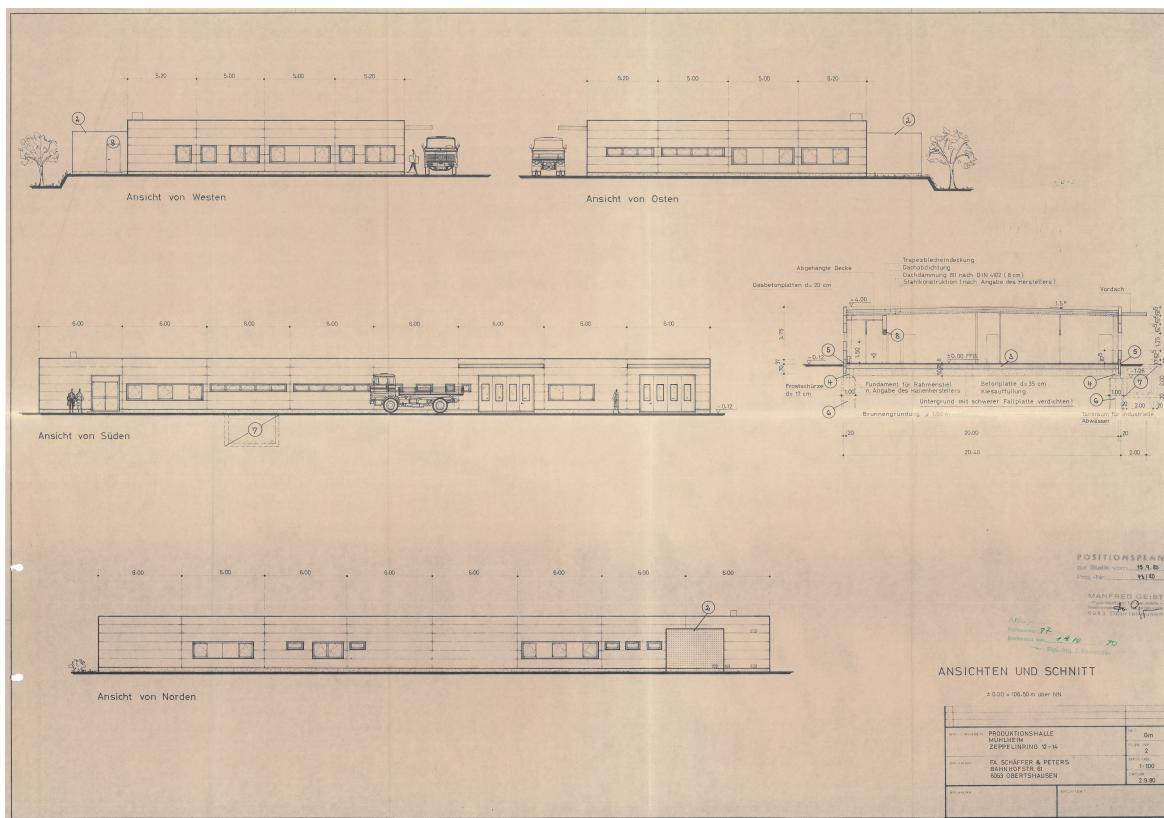


Bürogebäude 1.OG

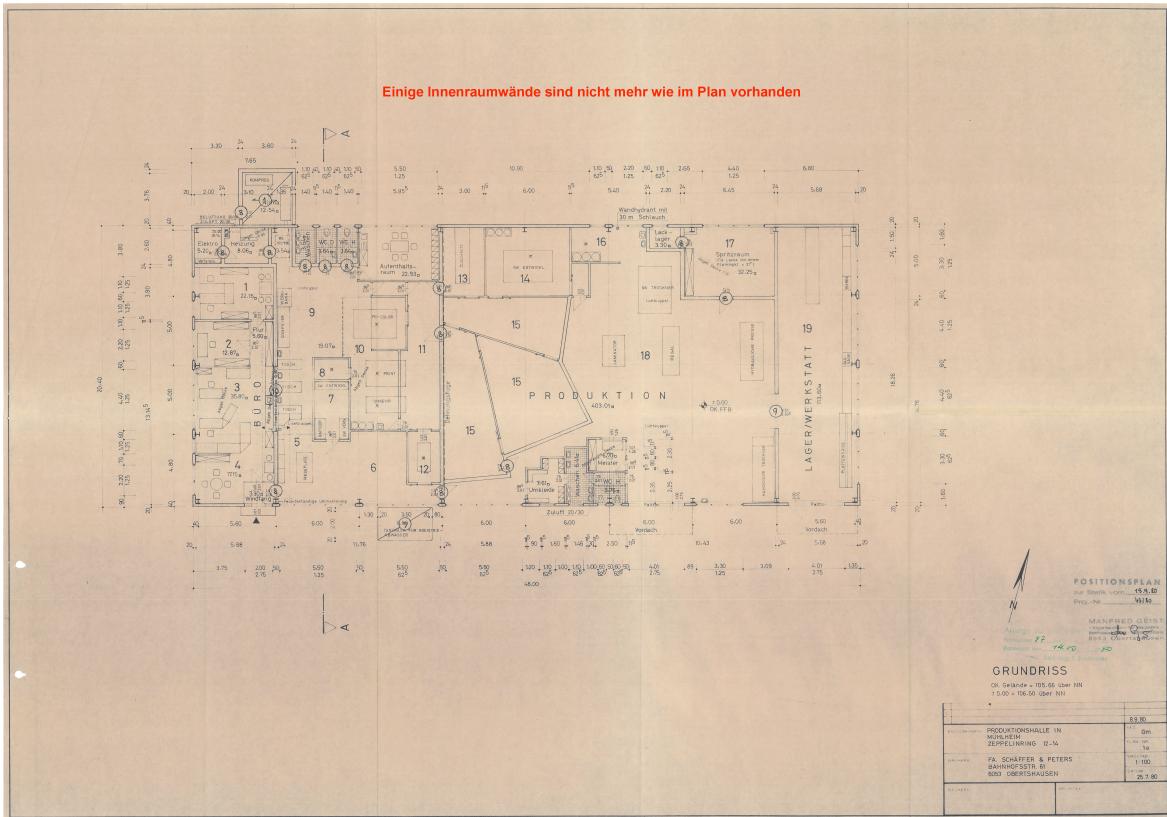


Bürogebäude EG

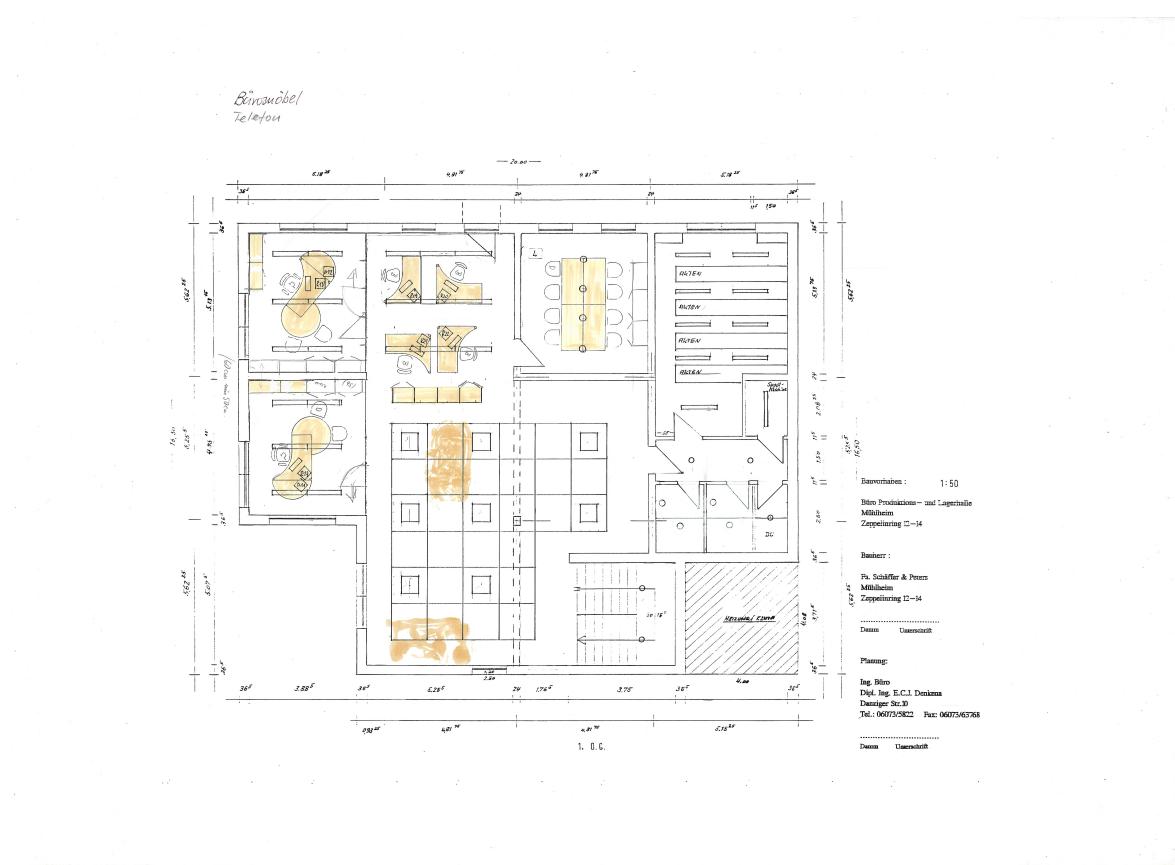
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

