

# Exposé

## Produktion in Mühlheim am Main

**Grundstück (3.383 m<sup>2</sup>) mit Produktionshalle (900 m<sup>2</sup>)  
und Bürogebäude (590 m<sup>2</sup>)**



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 <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.490,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1	Lager- /Prod.fläches	900,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Freifläche	2.000,00 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 erlaubt eine zulässige Geschossfläche von bis zu 6.766 m<sup>2</sup> bei maximal vier Vollgeschossen und offener Bauweise.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial des Objekts: Derzeit besteht ein unbebauter Grundstücksanteil von ca. 1.317,5 m<sup>2</sup>, 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



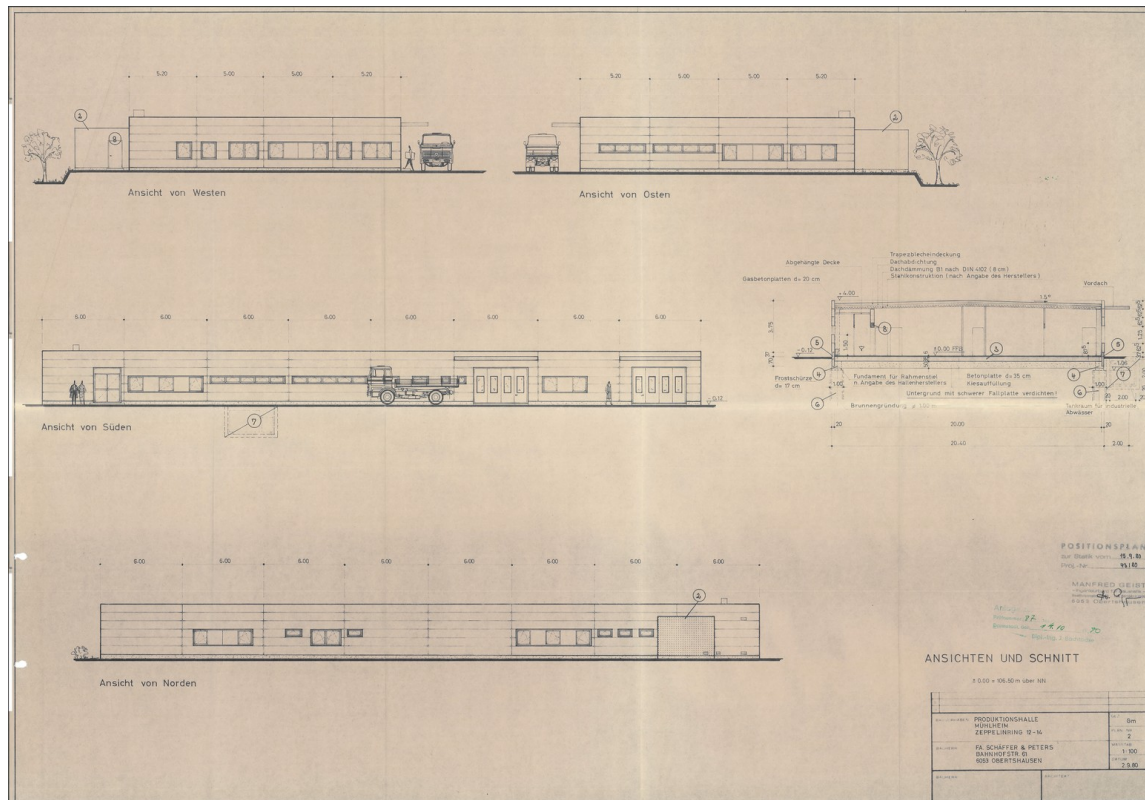
Bürogebäude 1.OG



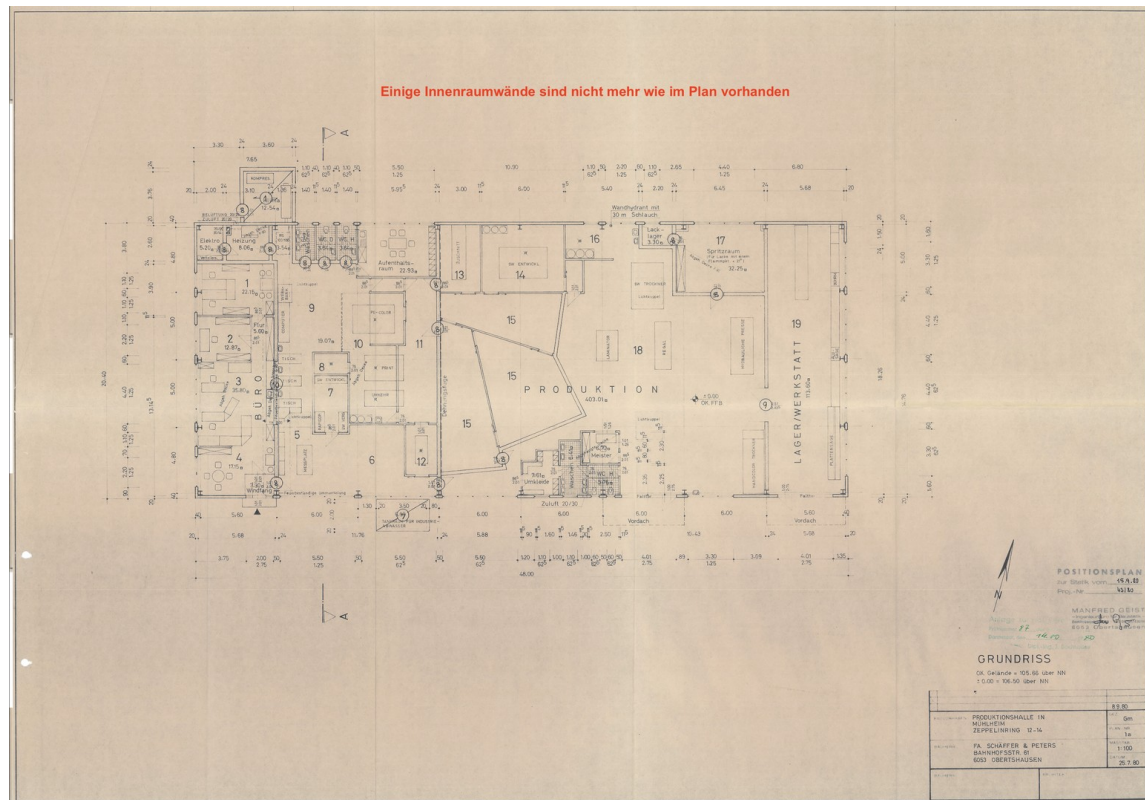
Bürogebäude WC



# Exposé - Grundrisse



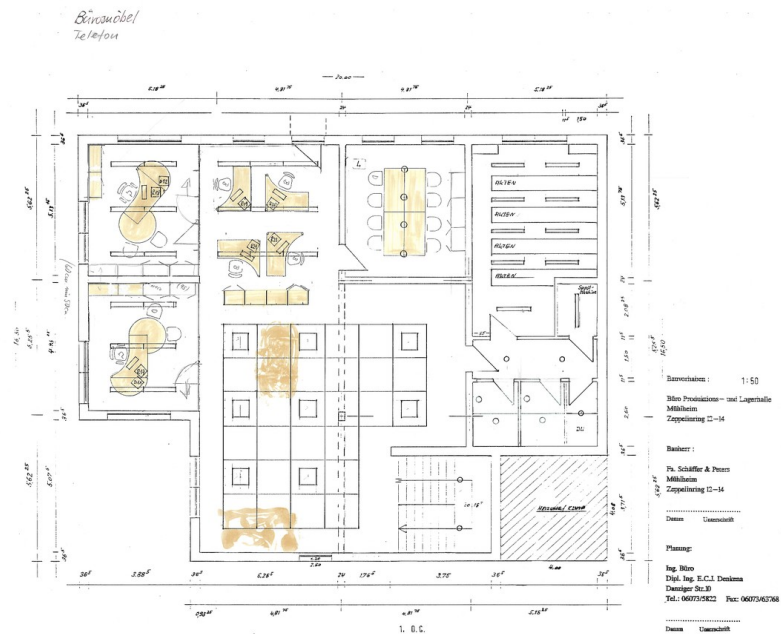
Produktion Ansicht und Schnitt



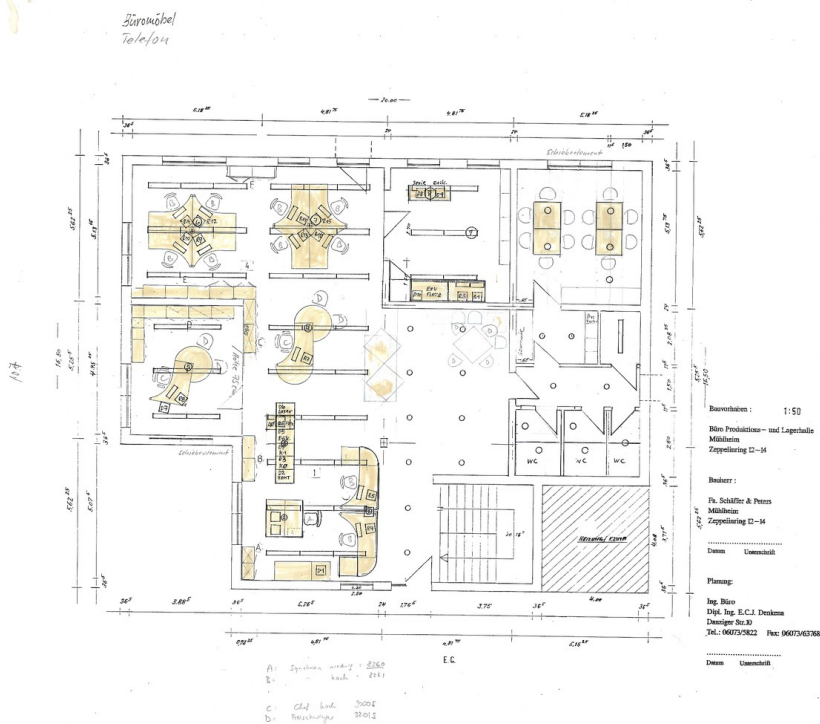
Produktion Grundriss



# Exposé - Grundrisse

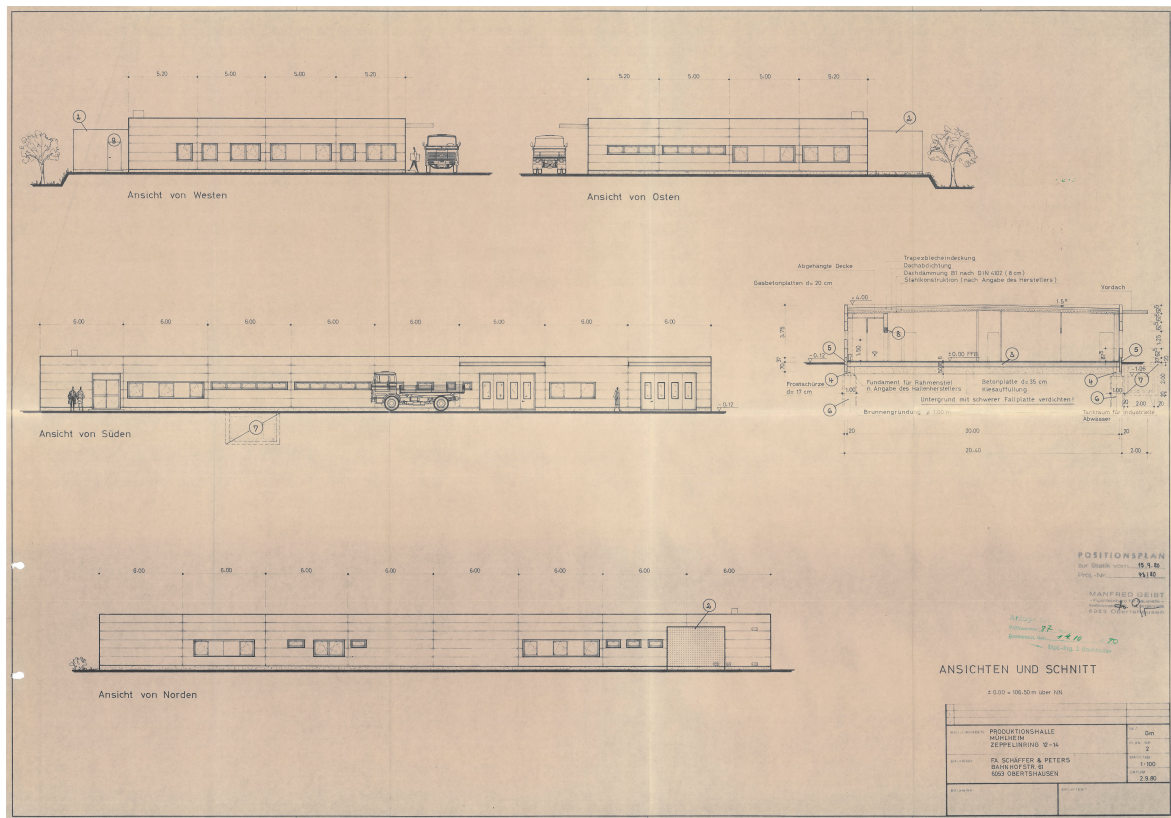


Bürogebäude 1.OG



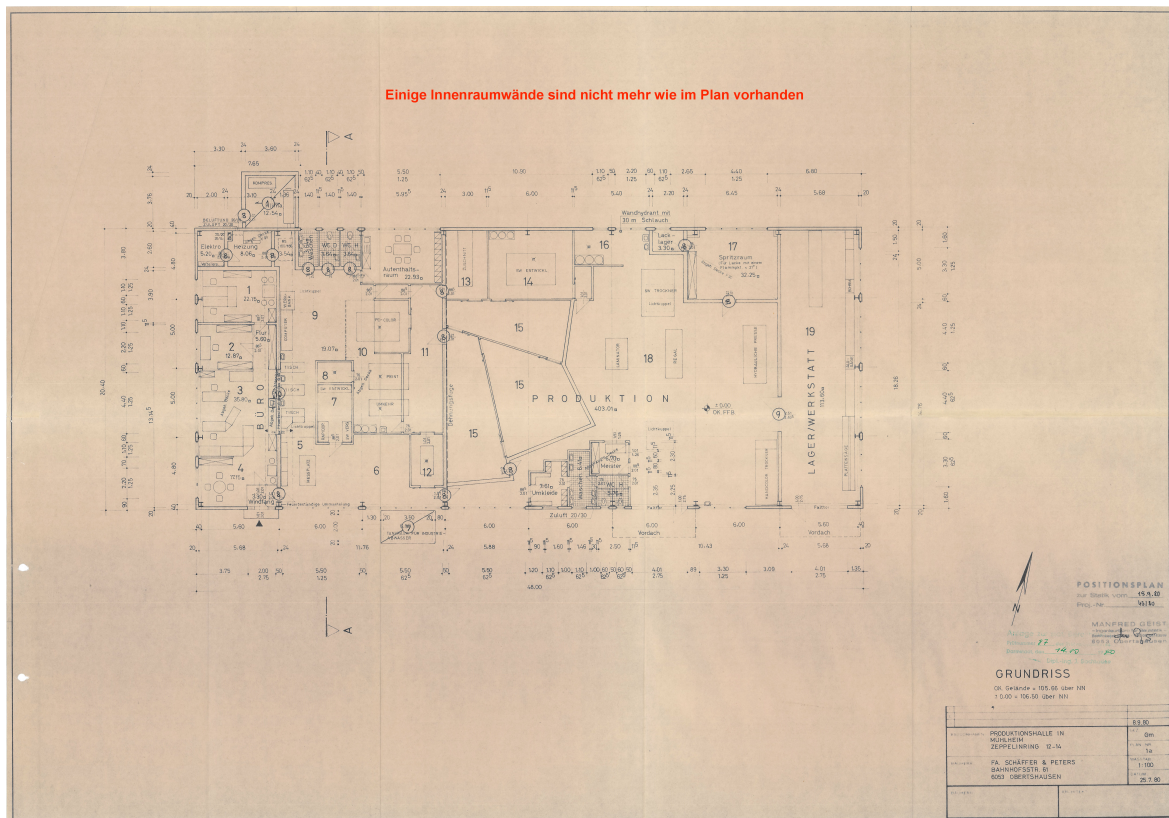
Bürogebäude EG

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Bürosmöbel  
Telefon





# Exposé - Grundrisse

