

# Exposé

## Bürohaus in Traisa Gemeinde Mühlthal

**Ihre Gewerbeimmobilie in Traisa im Grünen - 30 bis 700  
m<sup>2</sup> möglich**



**Objekt-Nr. OM-404374**

### Bürohaus

Vermietung: **6.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Sprenger / Herr Nokrash

Zur Eisernen Hand 27  
64367 Traisa Gemeinde Mühlthal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1986	Büro-/Praxisfläche	700,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Gesamtfläche	700,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Garagen	2
Summe Nebenkosten	1.400 €	Stellplätze	7
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Ihre neu angemietete Gewerbeimmobilie im Grünen, direkt neben einem Tennis- und Golfplatz, in einem landschaftlich reizvollen Gebiet in Traisa, (Landkreis Darmstadt-Dieburg), direkt angrenzend an die Stadt Darmstadt. Auf aktuell 700 m<sup>2</sup> freier Gebäudefläche bietet die Immobilie enormes Potenzial. Die Fläche lässt sich flexibel in verschiedene Mietbereiche unterteilen, damit Sie Büro-, Lager- oder Ausstellungsflächen perfekt auf Ihre Bedürfnisse abstimmen können. Hier gestalten Sie den Raum so, wie es zu Ihrem Geschäftsmodell passt. Verschiedene Mietflächen stehen Ihnen selbstverständlich provisionsfrei ab 30 m<sup>2</sup> in Ihrer Wunschgröße bis zu 700 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Immobilie kann nach Ihren Vorstellungen baulich gestaltet werden bis hin zu für Sie maßgeschneiderten Raumnutzungen: vom klassischen Einzel- und Gruppenbüro bis hin zu Kombi Offices und modernen Multi Space Konzepten. Neben einer repräsentativen Büronutzung wie z.B. für Verwaltung, Architekten, Werbeagentur, Start-ups, usw. sind auch andere Nutzungen möglich, z.B. für soziale und gesundheitliche Zwecke oder als Bildungs-/Schulungszentrum. Wir unterstützen Sie gerne dabei, passende Nutzungen zu planen und umzusetzen. Die Kaltmiete beträgt ab 8,50 €/qm.

## Ausstattung

Die Mietflächen sind über großzügige Verglasungen sehr gut belichtet. Das Grundstück umfasst auf ca. 1.650 m<sup>2</sup> einen schön angelegten Gartenbereich. Eine Fußbodenheizung, die auch zum Kühlen genutzt werden kann, ermöglicht flexible Raumnutzungen. Das Gebäude verfügt zudem über eine aktuelle Cat-7-Verkabelung und über einen außenliegenden Sonnenschutz. Ausreichend Stellplätze und Garagenstellplätze stehen Ihnen auf dem Gelände zur Verfügung. Die aktuell vorhandene Gasheizung wird in eine moderne Wärmepumpenanlagen ausgetauscht.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Ortsteil Traisa der Gemeinde Mühlthal, südlich und direkt bei Darmstadt – in der Straße Zur Eisernen Hand 27. Der Standort überzeugt durch seine ruhige, zugleich verkehrsgünstige und naturnahe Lage. Die Umgebung ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Dienstleistung, Handwerk, Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben. Gleichzeitig bietet die Lage im Grünen ein angenehmes Arbeitsumfeld – ideal für Unternehmen, die eine repräsentative Adresse mit hoher Lebens- und Standortqualität suchen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	27,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	97,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie

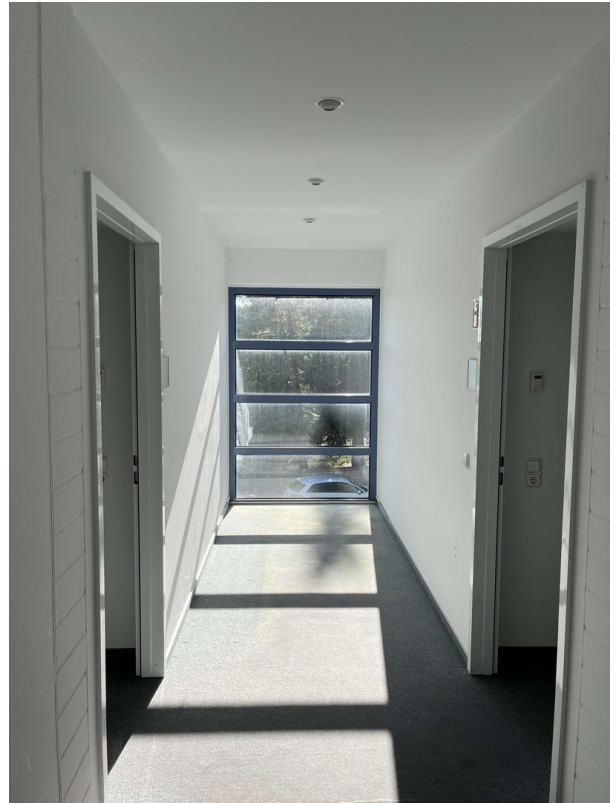


Treppen-/Flurbereich

# Exposé - Galerie



Büro



Flur

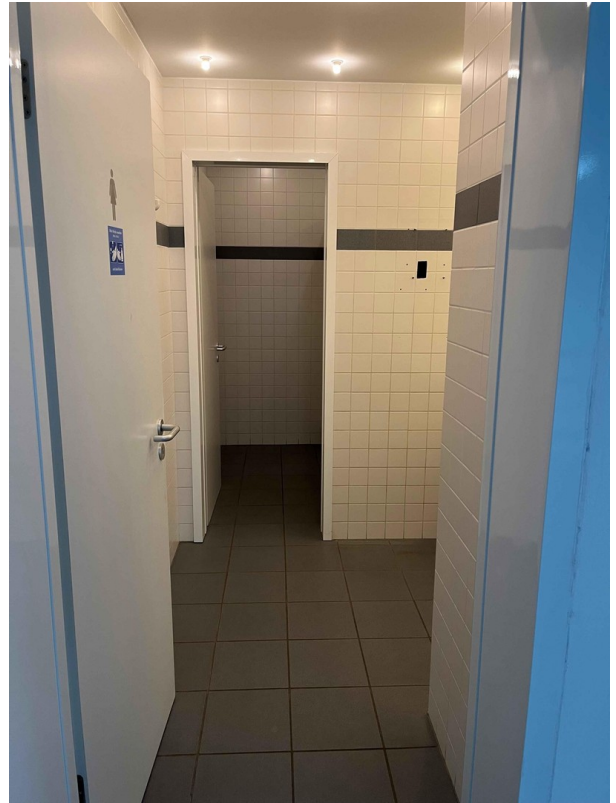


Konferenz/Besprechung

# Exposé - Galerie



Büro mit Einbauschränk



WC



Büro