

# Exposé

## Bürofläche in Frankfurt Niederursel

**Moderne Büroflächen in Bestlage!**



Objekt-Nr. OM-409538

### Bürofläche

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Roger Cromm  
Telefon: 069 95730276

Krautgartenweg 1  
60439 Frankfurt Niederursel  
Hessen  
Deutschland

|                   |                   |                    |                      |
|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| Baujahr           | 1994              | Zustand            | renoviert            |
| Etagen            | 3                 | Etage              | Keller               |
| Energieträger     | Gas               | Büro-/Praxisfläche | 91,13 m <sup>2</sup> |
| Summe Nebenkosten | 200 €             | Gesamtfläche       | 91,13 m <sup>2</sup> |
| Mietsicherheit    | 2.550 €           | Stellplätze        | 3                    |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung | Heizung            | Zentralheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen, 91 und 124 qm im Souterrain. Objekt Krautgartenweg 1, Frankfurt - Niederursel, direkt an der U-Bahn! Aktuell weitere Flächen im Obergeschoß verfügbar.

Das Objekt:

Der Krautgartenweg 1 bietet Ihnen genau die Voraussetzungen, die Sie für Ihren Geschäftserfolg brauchen. Dem Nutzer bietet es moderne und flexible Büro- und Praxisflächen, die individuell nach Mieterwünschen aufgeteilt und ausgebaut werden können. Das Objekt ist direkt an der U-Bahn Haltestelle Niederursel gelegen, schnelle Verbindungen ins gesamte Rhein-Main Gebiet inklusive.

Mit der bekannten Apfelweinwirtschaft „Zum Lahmen Esel“ befindet sich eine leistungsfähige Gastronomie im direkten Umfeld! Die angegebenen Preise beziehen sich auf die Fläche im Untergeschoß rechts.

Bürofläche UG rechts, 91 qm; Ausstattung:

- 3 moderne, helle Büroräume
- EDV Verkabelung
- Möglichkeit zum Einbau einer Teeküche
- Herren Toiletten (gemeinsame Nutzung für komplettes Untergeschoß)
- Damen Toiletten (gemeinsame Nutzung für komplettes Untergeschoß)
- Gas-Zentralheizung,
- Energieausweis 130 kw/h /qm

KM 850,- € zzgl. BK, Stellplätze und MwSt.

Bürofläche 1. OG, 236 qm; Ausstattung:

- 10 moderne, helle Büroräume
- 1 großer Besprechungsraum
- EDV Verkabelung
- 1 x Serverraum
- 1 x Teeküche
- 1 x Herren Toilette
- 1 x Damen Toilette
- Gas-Zentralheizung,
- Energieausweis 130 kw/h /qm

KM 2.500,- € zzgl. BK, Stellplätze und MwSt.

Bürofläche UG links, 124 qm; Ausstattung:

- 3 moderne, helle Büroräume
- 1 großer Besprechungsraum
- EDV Verkabelung
- 1 x Serverraum

- 1 x Teeküche
- Herren Toiletten (gemeinsame Nutzung für komplettes Untergeschoß)
- Damen Toiletten (gemeinsame Nutzung für komplettes Untergeschoß)
- Gas-Zentralheizung,
- Energieausweis 130 kw/h /qm

KM 1.150,- € zzgl. BK, Stellplätze und MwSt.

Sprechen Sie uns an! 069 / 95 73 02 76.

## **Ausstattung**

Grundriss in Teilen gestaltbar.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

## **Lage**

Die Lage:

Niederursel liegt im Norden Frankfurts am Urselbach, ca. 8 km von der Innenstadt entfernt.

Rund 16.000 Einwohner leben hier auf einer verhältnismäßig großen Fläche. Niederursel war früher primär ein Standort für Mühlenbetriebe aller Art: Auch heute noch zieren einige dieser historischen Mühlen zusammen mit zahlreichen Fachwerkhäusern den Dorfkern von Alt-Niederursel. Der neue Stadtteil Riedberg ergänzte in den letzten Jahren das Angebot. (Universität)

Anbindung und Freizeit

Niederursel ist über die Rosa-Luxemburg-Straße an die City angeschlossen; in wenigen Minuten erreicht man die A661, A66 und A5. An den öffentlichen Nahverkehr besteht Verbindung zur Linie U3, U8 und U9 des Frankfurter Verkehrsnetzes. Niederursel schafft den Spagat zwischen Anschluss an die Moderne und Bewahrung des dörflichen Idylls am Urselbach!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch Strom | 0,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| Endenergieverbrauch Wärme | 130,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Parkplatz + Ansicht Süd-Ost

# Exposé - Galerie



Parkplatz



Fahrrad-Stellplatz

# Exposé - Galerie

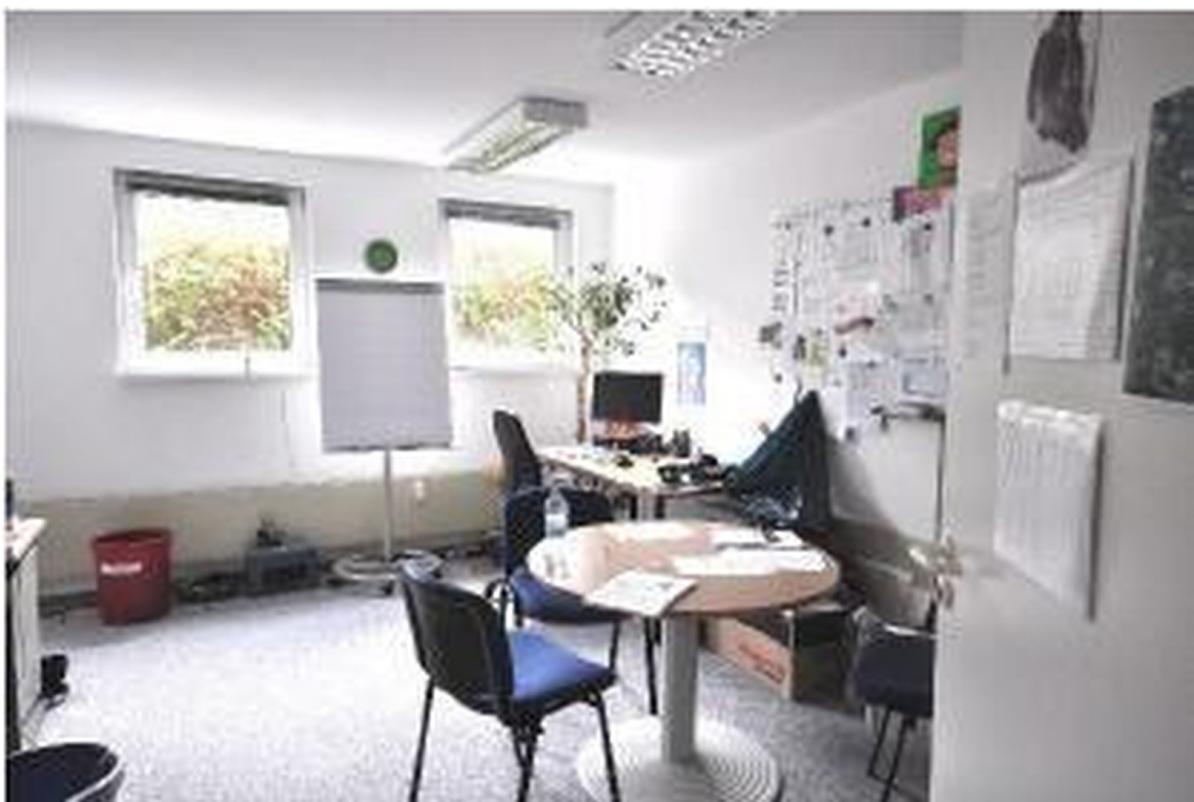


Ansicht Ost



Besprechungsraum Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Büro Souterrain



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Teeküche Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Toilette Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse

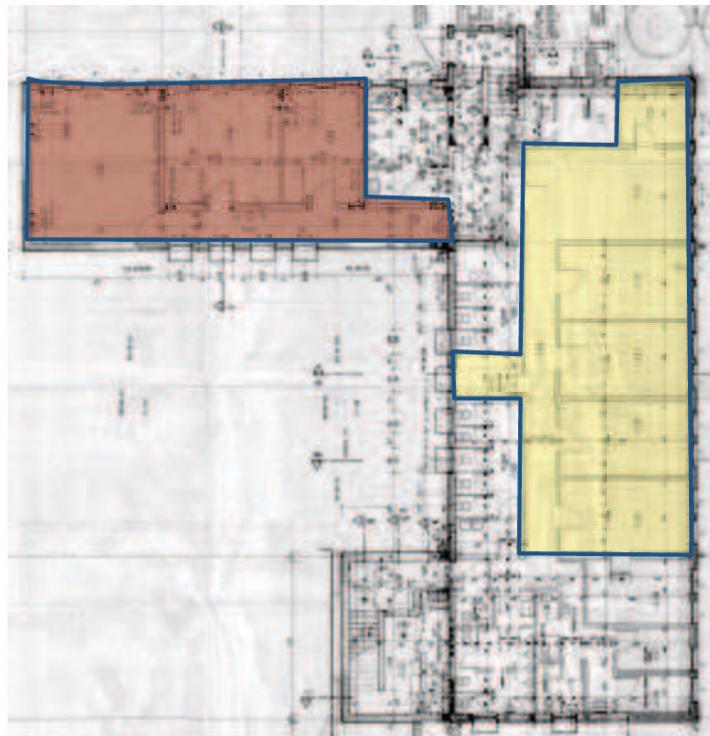


Frankfurter Landwirtschaftlicher Verein e.V., Krautgartenweg 1, 60439 Frankfurt/Main

## Mietflächen Krautgartenweg 1

### 3. Souterrain

Geschäftsstelle:  
Krautgartenweg 1,  
60439 Frankfurt /Main  
Telefon: 069/95 73 02-76  
Telefax: 069/95 73 02-77  
Mail: [info@flv-frankfurt.de](mailto:info@flv-frankfurt.de)  
Web: [www.flv-frankfurt.de](http://www.flv-frankfurt.de)



rote Fläche: 91,13qm

gelbe Fläche: 123,86 qm

Gesamt: 214,99 qm

### Ausstattung:

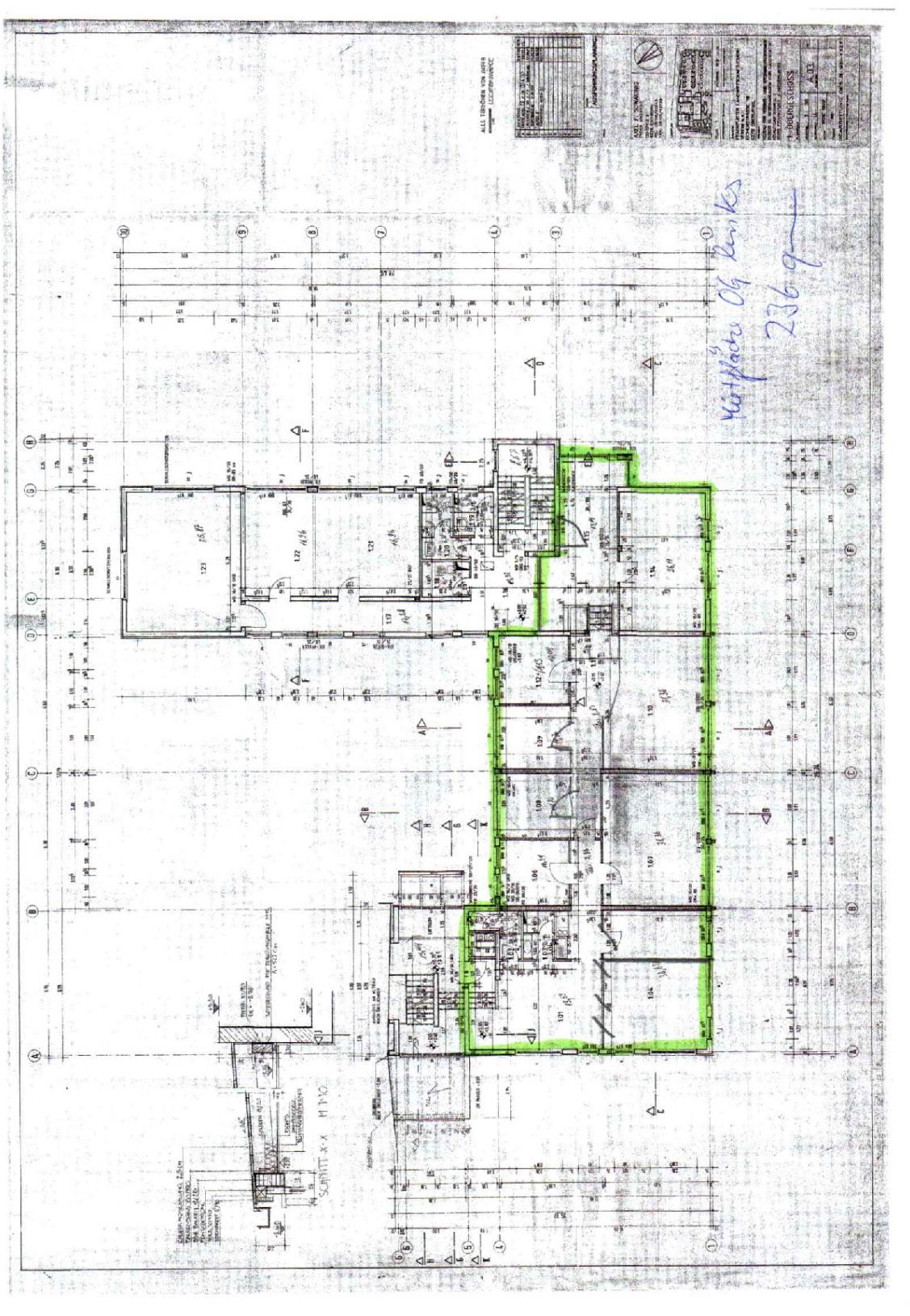
- EDV Verkabelung
- klimatisierter Serverraum
- 1xTeeküche
- Herren / Damen Toiletten (gemeinsame Nutzung)

Bankverbindung: Frankfurter Volksbank e.G.  
Konto-Nr.: 301 183 186, BLZ 501 900 00  
IBAN: DE11 5019 0000 0301 1831 86, BIC: FFVBDEFF

Vorstand:  
Karheinz Gritsch - 1. Vorsitzender  
Michael Schneller - 2. Vorsitzender

Gerichtsstand:  
Frankfurt am Main  
St.-Nr. 045 227 41887

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse