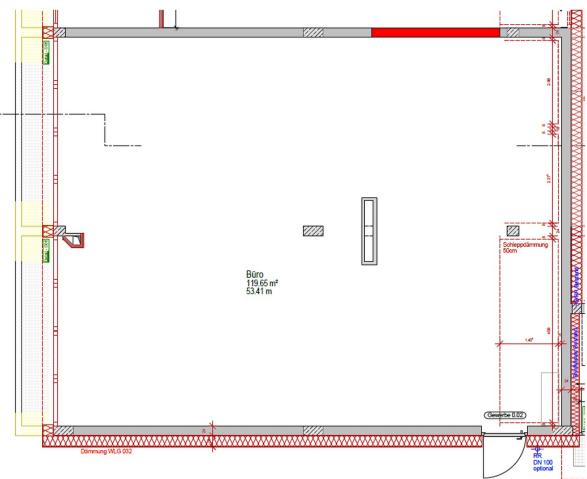


Exposé

Bürofläche in Offenbach

**Attraktive Gewerbefläche in Offenbach, 120m², € 1.800,-
zzgl. USt., nach Mieterwünschen gestaltbar**



Objekt-Nr. OM-413567

Bürofläche

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
W&B Projektentwicklungs GmbH

Goerdelerstraße 35
63071 Offenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmedatum	01.04.2026
Energieträger	Holzpellets	Zustand	keine Angaben
Summe Nebenkosten	320 €	Büro-/Praxisfläche	119,65 m ²
Mietsicherheit	5.400 €	Gesamtfläche	119,65 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Goerdelerstraße 35 entsteht derzeit ein modernes Wohn- und Geschäftsensemble, dessen Erdgeschoss ab dem 01.04.2026 hochwertige Gewerbeböden für anspruchsvolle Dienstleister bereitstellt.

Das Gebäude wurde umfassend saniert und verbindet modernes Design mit funktionalem Raumangebot. Über den Gewerbeböden befinden sich 12 attraktive Wohneinheiten; im Erdgeschoss sorgt eine etablierte Bäckerei mit Gartencafé für zusätzliche Frequenz und ein angenehmes Umfeld.

Ausstattung

- Flexible Gestaltung nach Mieterwunsch -

Die Gewerbeböden können nach Ihren individuellen Vorstellungen aufgeteilt und gestaltet werden. Es gibt keine feste Raumstruktur, sodass ein maßgeschneidertes Konzept problemlos realisierbar ist – von klassischen Büroräumen bis zu offenen Beratungszonen.

Zur anschaulichen Darstellung der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sind zwei Grundrissvorschläge für Büroräume bzw. Arztpraxen im Inserat als PDF hinterlegt.

Die Gewerbeböden in der Goerdelerstraße 35 vereinen perfekte Erreichbarkeit, ruhiges Arbeitsumfeld, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und attraktive Nachbarschaft.

Ideal für Dienstleister, die Wert auf Professionalität, Komfort und Kundenfreundlichkeit legen.

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den angegebenen Kosten (Miete + NK) um Nettobeträge zzgl. Umsatzsteuer handelt.

Lage

- Top-Lage: Verkehrsgünstig und dennoch angenehm ruhig -

Die Goerdelerstraße 35 bietet eine ideale Kombination aus hervorragender Erreichbarkeit und ruhiger Umfeldstruktur. Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und der sehr guten Anbindung an das regionale Straßennetz sind die Flächen insbesondere mit dem Auto optimal erreichbar. Trotz der verkehrsgünstigen Position überzeugt die Umgebung durch ein ruhiges, gepflegtes Wohn- und Arbeitsumfeld – ideal für vertrauliche Kundentermine und konzentriertes Arbeiten.

- Ideal für beratende Berufe -

Dank der ruhigen Lage, der guten Erreichbarkeit und der flexiblen Raumgestaltung bieten sich die Flächen besonders für beratende Berufe an, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld legen:

- Versicherungsmakler
- Steuerberater
- Rechtsanwälte
- Beratungsagenturen
- sonstige Dienstleister mit moderatem Kundenverkehr

- Parkraum: Ein echter Standortvorteil -

In Zeiten knapper Parkangebote punktet die Goerdelerstraße 35 gleich doppelt:

- viele öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür

- exklusive Stellplätze im Hof, reserviert für Besucher und Mitarbeiter

Dies ist ein großer Vorteil für Berufsgruppen, die auf problemlose Kundenanreise angewiesen sind.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	6,90 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	128,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



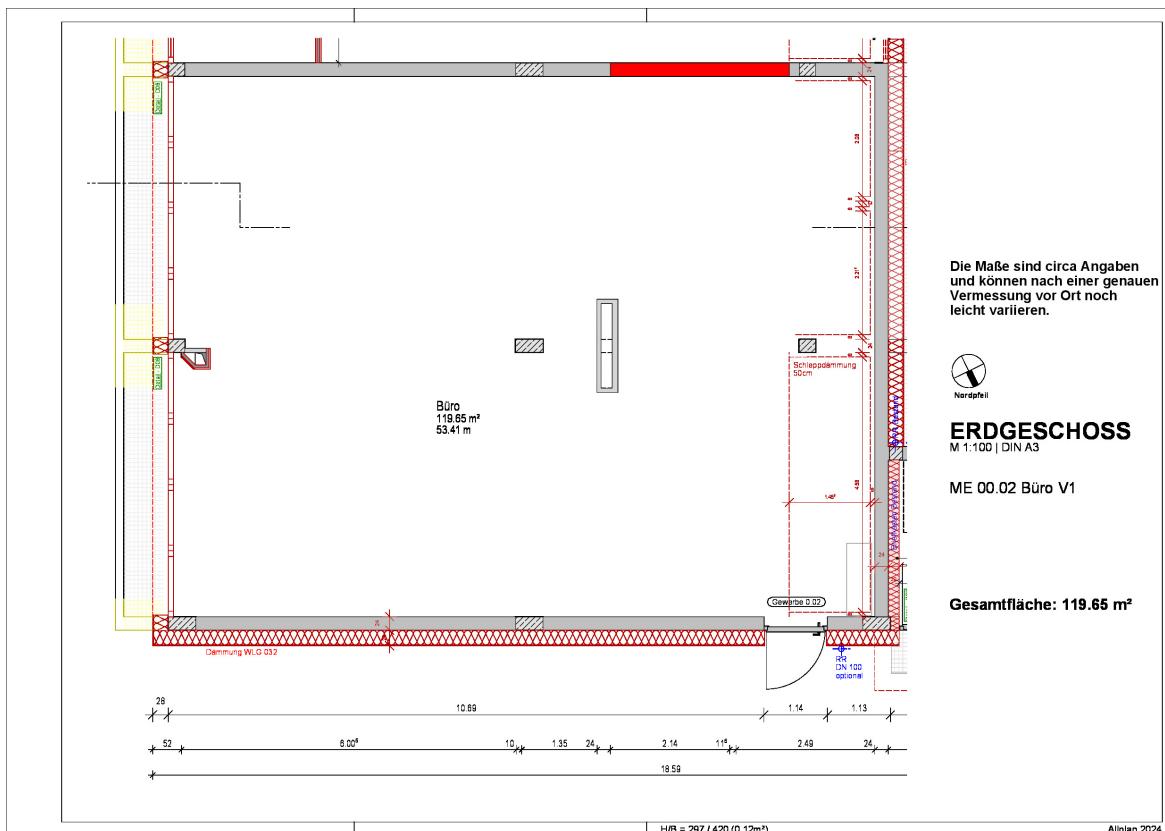
Außenansicht

Exposé - Galerie

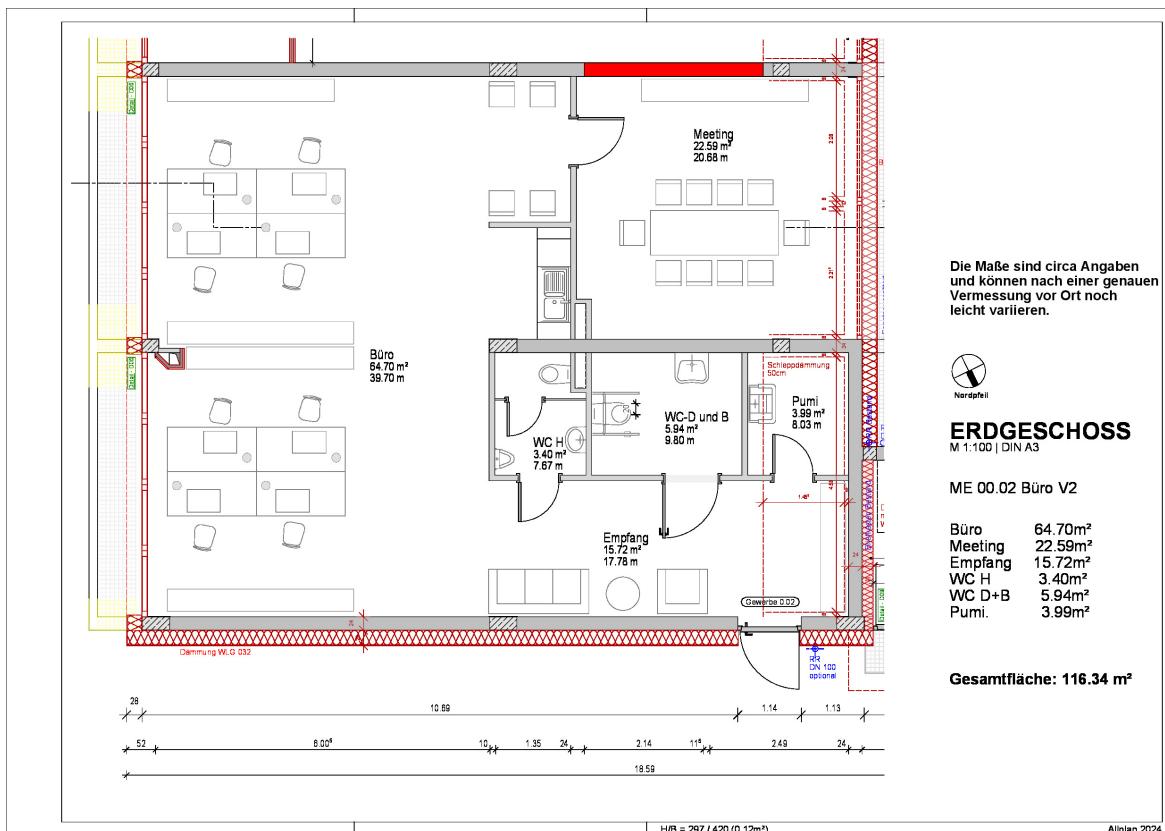


Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

