

# Exposé

## Bürofläche in Dietzenbach

**Gewerbeimmobilie mit 440 m<sup>2</sup>, Aufzug & separaten Zugängen – zentral in Dietzenbach**



Objekt-Nr. OM-416697

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Oliver Scheufele

Tulpenstr. 2-4  
63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	saniert
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Büro-/Praxisfläche	190,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	1.092 €	Gesamtfläche	440,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	12.000 €	Stellplätze	10
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vielseitige Gewerbeimmobilie zur Gesamtvermietung

Zur Vermietung steht eine gepflegte Gewerbeimmobilie in zentraler Lage von Dietzenbach mit einer Gesamtfläche von ca. 440 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie eignet sich ideal für Einzelhandel, Showroom, Büro-/Praxisnutzung, Servicebetriebe oder Filialkonzepte, die großzügige, zusammenhängende Flächen mit klarer Struktur suchen.

Flächenaufteilung

Gesamtfläche: ca. 440 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 190 m<sup>2</sup> (Verkaufs-, Büro- oder Kundenfläche)

Untergeschoss: ca. 250 m<sup>2</sup> (Lager-, Service- oder Arbeitsfläche)

Beide Ebenen sind über einen eigenen Aufzug miteinander verbunden und verfügen über zwei separate Zugänge, was eine flexible Nutzung und effiziente Betriebsabläufe ermöglicht.

### ☆☆ Ausstattung & Highlights

Große Schaufensterfront im Erdgeschoss mit hoher Sichtbarkeit

Eigener Aufzug zwischen Erd- und Untergeschoss

Zwei separate Eingänge – ideal für Anlieferung & Kundenverkehr

Klimaanlage im Erdgeschoss

Zentralheizung

Internetanschluss bis 250 Mbit/s

Toilettenanlagen im Untergeschoss

Mehrere Stellplätze direkt am Gebäude

Energieausweis vorhanden

Renoviert im Jahr 2015, gepflegter Zustand

Geeignet für

Einzelhandel & Showroom

Filialisten & Verbrauchermärkte

Büro- oder Praxisnutzung mit Lager

Service- & Dienstleistungsbetriebe

Kombination aus Verkauf, Büro & Lager

Fazit

Diese Gewerbeimmobilie zur Gesamtvermietung überzeugt durch ihre zentrale Lage, großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und funktionale Ausstattung.

Ideal für Nutzer, die einen sichtbaren, gut erreichbaren und effizient strukturierten Standort in Dietzenbach suchen.

Kontakt

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage mit kurzer Beschreibung Ihres Nutzungskonzepts.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dietzenbach, gut sichtbar an einer frequentierten Straße mit umliegender Wohn- und Geschäftsbebauung.

Stadtzentrum fußläufig erreichbar

Gute Kundenfrequenz

Bus- & S-Bahn-Anbindung (Dietzenbach Mitte) in der Nähe

Schnelle Anbindung an A3 & A661 (ca. 10–15 Minuten)

Umfeld: Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Supermärkte, Ärzte

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Empfangsbereich

# Exposé - Galerie

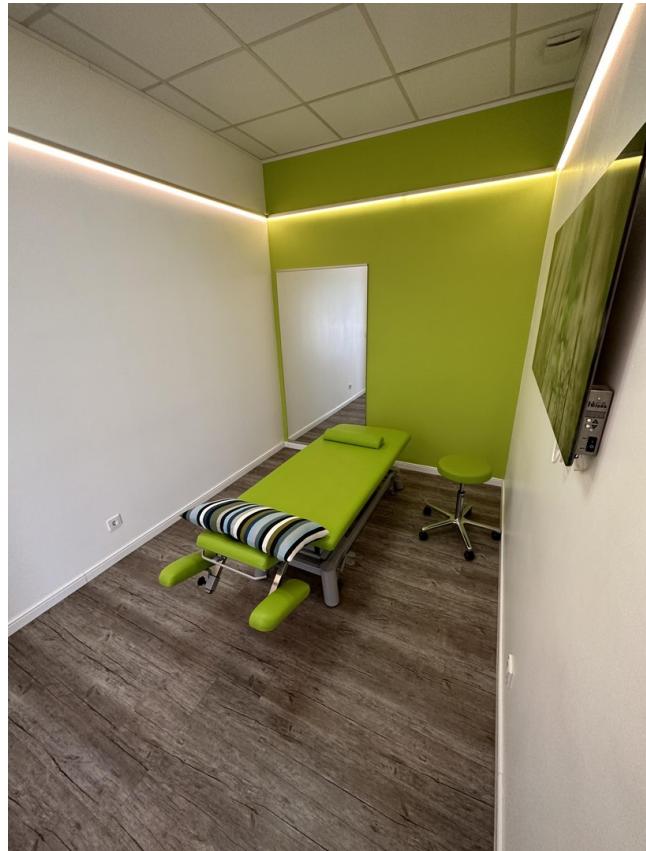


Empfangsbereich



Teeküche

# Exposé - Galerie



Raum 1

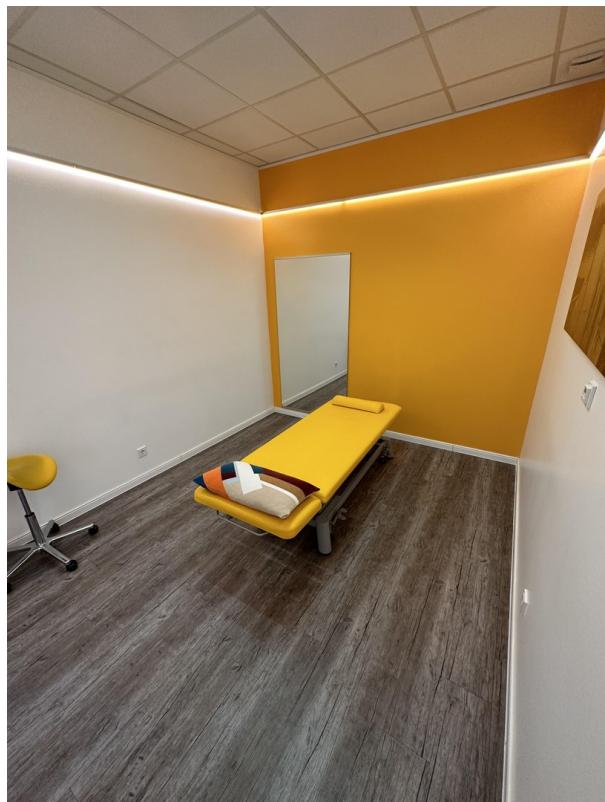


Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 3



Raum 4

# Exposé - Galerie



Flur



Lager UG

# Exposé - Galerie



Lager UG



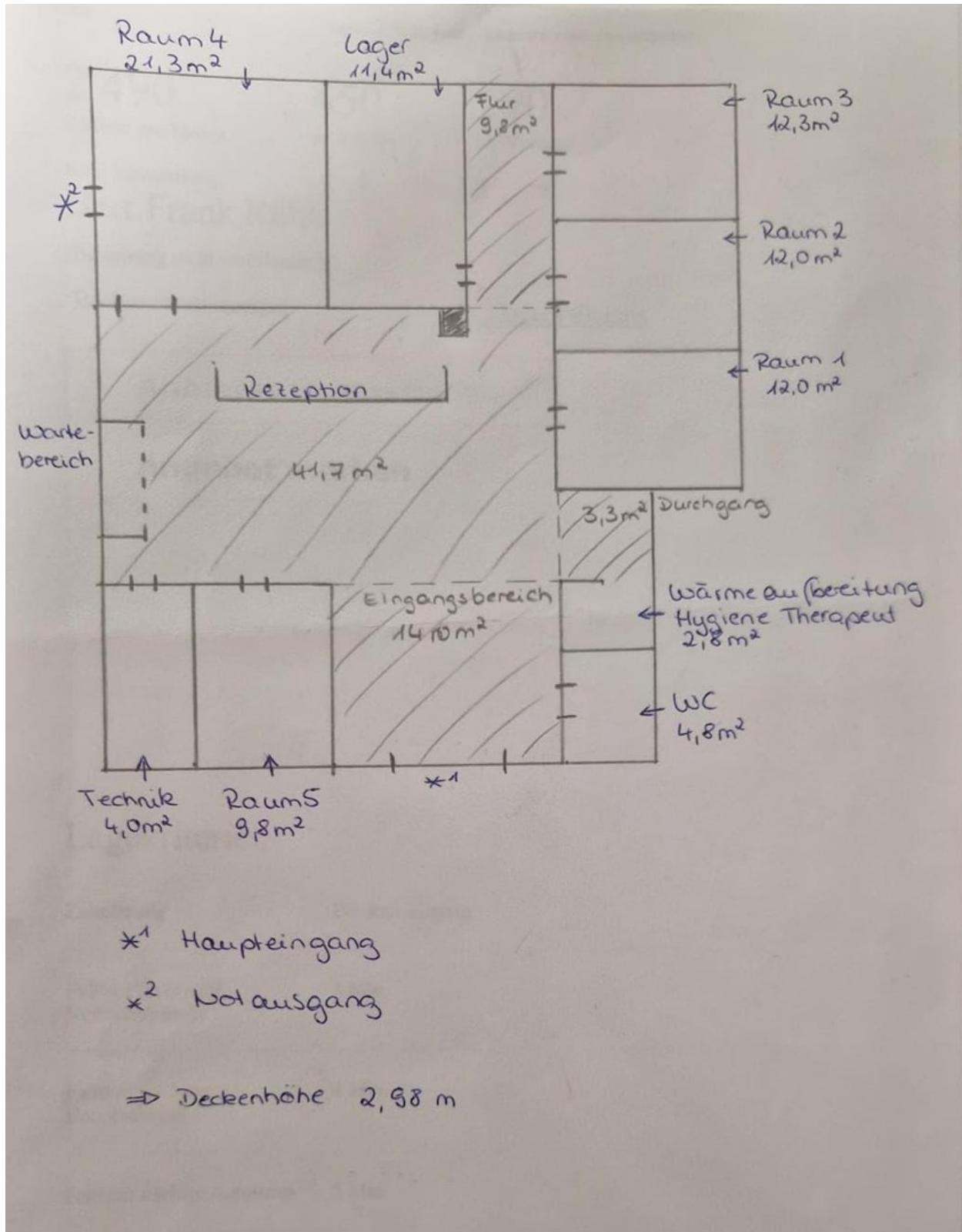
Büro UG

# Exposé - Galerie



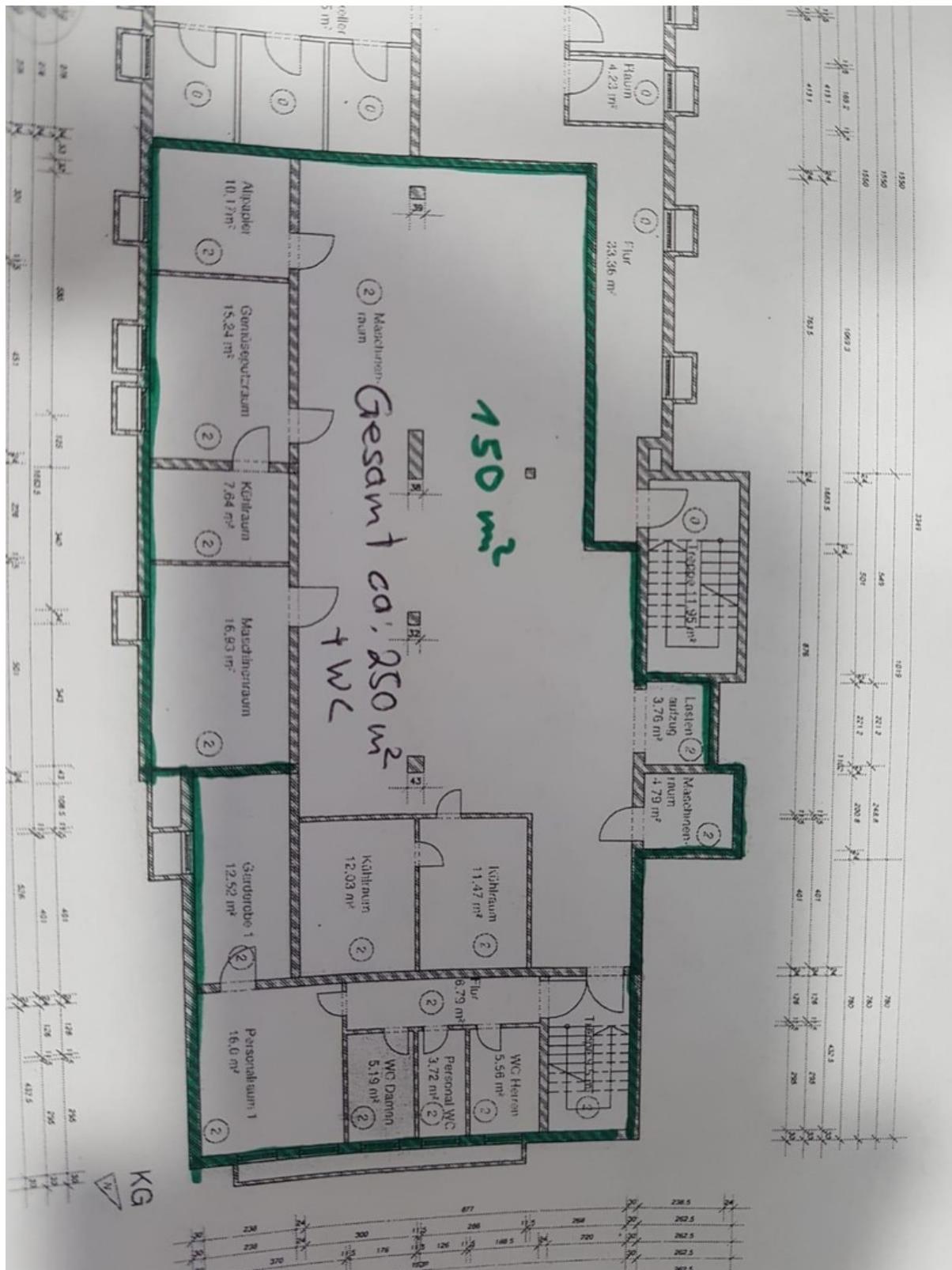
Aufzug

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



UG