

Exposé

Bürofläche in Groß-Gerau

**Erstbezug nach Sanierung: Moderne Praxis- oder
Bürofläche mit eigenem Zugang**



Objekt-Nr. OM-419907

Bürofläche

Vermietung: **875 € + NK**

Ansprechpartner:
Bertisch

64521 Groß-Gerau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1937	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Büro- /Praxisfläche	51,00 m ²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Gesamtfläche	51,00 m ²
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige und repräsentative ca. 51 m² große Gewerbeeinheit wird als Praxis-, Büro- oder Dienstleistungsfläche vermietet und befindet sich im ruhig gelegenen Hinterhaus eines vollständig und energetisch sanierten Gebäudes in zentraler Lage von Groß-Gerau. Die Einheit wird als Erstbezug nach Komplettsanierung angeboten und verbindet modernes Arbeiten mit hoher Energieeffizienz und zeitgemäßer Ausstattung.

Die Fläche liegt im Hochparterre des Anbaus und verfügt über drei flexibel nutzbare Räume, darunter ein Zimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen, das sich ideal als Aufenthalts- oder Personalraum, Warteraum oder ebenfalls als Büroraum eignet. Ein zentraler Flur bietet ausreichend Platz und kann bei Bedarf auch als Wartebereich genutzt werden.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Designböden, großformatige Fliesen sowie ein modern gestaltetes Duschbad mit begehrter Dusche und WC.

Der eigene Zugang über den nicht öffentlich zugänglichen Hof ist von der Straße nicht einsehbar und bietet so diskrete und ruhige Arbeitsbedingungen, bleibt dabei aber leicht auffindbar und gut erreichbar – ideal für Praxis- oder beratungsintensive Nutzungen.

Der über die Büroräume zugängliche 42qm große Garten bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit – ideal zum Verweilen, für eine entspannte Mittagspause oder kleine Auszeiten während des Arbeitstags.

Ein abschließbarer Kellerraum mit ca. 9 m² Nutzfläche bietet zusätzlichen Stauraum.

Für hohen Komfort und niedrige Betriebskosten sorgt die moderne Haustechnik mit Fußbodenheizung, Wärmepumpe, elektrischen Rollläden sowie einem Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung.

Ein Stellplatz im Hof kann für Mitarbeitende oder Kunden optional angemietet werden.

Im Haupthaus werden zudem zwei Wohnungen vermietet, sodass sich hier die Möglichkeit bietet, Arbeiten und Wohnen in einem Haus zu kombinieren – ideal für Selbstständige, Praxen oder Büros, die kurze Wege zwischen Büro und Privatleben schätzen.

Ausstattung

- 3 Zimmer, davon 1 Zimmer mit Küchenanschlüssen
- hochwertige Designböden
- Duschbad mit begehrter Dusche und WC
- Großformatfliesen
- Im Hinterhaus gelegen
- eigener Zugang, uneinsehbar von der Straße
- nicht öffentlich zugänglicher Hof
- abschließbarer Kellerraum mit 9 m² Nutzfläche
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Elektrische Rollläden
- Durchlauferhitzer für Warmwasserbereitung
- Garage oder Stellplatz im Hof anmietbar

- Der Energiebedarfsausweis befindet sich derzeit noch in Erstellung; nach Abschluss der energetischen Sanierung wird das Gebäude voraussichtlich der Energieeffizienzklasse A-B zugeordnet.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Bei Interesse stehen im Vorderhaus auch noch zwei Wohnungen im Erdgeschoss sowie eine Maisonettwohnung im ersten Stock zur Vermietung:

Erdgeschosswohnung:

- 68qm Terrassenwohnung im Hochparterre
- mit eigenem eingezäuntem Garten (93qm)
- 2 Zimmer (einzeln o. als ein großer offener Raum nutzbar)
- Küche mit Vorratskammer
- Tageslichtbad mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- Stellplatz im Hof separat anmietbar

Maisonettwohnung:

- 115 m² Penthouse-Maisonettwohnung
- riesige Dachterrasse mit 57 qm
- 3 Zimmer (davon ein großes im ausgebauten Dachgeschoss)
- Küche mit Terrassenzugang
- Tageslichtbad mit Wanne, begehbare Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates Gäste WC
- eigenes Treppenhaus mit Abstellfläche und Abstellraum für z.B. Garderobe
- viel zusätzliche Nutzfläche durch Einbauschränke
- zwei Kellerräume mit 18qm Nutzfläche
- Stellplatz im Hof separat anmietbar

Bei Interesse oder Fragen melden Sie sich gerne

Lage

Sehr zentral und dennoch ruhig gelegen im Groß-Gerauer Stadtzentrum, unweit des Marktplatzes. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeitende. In wenigen Gehminuten befinden sich Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie der öffentliche Nahverkehr (Bus, S-Bahn, Fernverkehr). Die angrenzende Friedrich-Ebert-Anlage ermöglicht kurze Wege in die Innenstadt und sorgt zugleich für ein angenehmes, zurückgezogenes Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1 mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Z. 2 / Aufenthaltsraum / Küche



Z. 2 / Aufenthaltsraum / Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Grundrisse

