

Exposé

Bürofläche in Erlensee

**Exklusive High-End-Büros im energieeffizienten Neubau -
Ihre repräsentative Geschäftsadresse**



Objekt-Nr. **OM-432070**

Bürofläche

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Franziska Kurek

Leipzigerstraße 29
63526 Erlensee
Hessen
Deutschland

Baujahr	2027	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Büro-/Praxisfläche	76,73 m ²
Nebenkosten	200 €	Gesamtfläche	82,31 m ²
Mietsicherheit	4.800 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Leipziger Straße 29 in Erlensee entsteht bis Anfang 2027 ein repräsentativer Neubau, der speziell auf die Anforderungen moderner Dienstleistungsunternehmen ausgerichtet ist. Das Objekt zählt zu den hochwertigsten und technisch modernsten Gewerbeimmobilien der Region und bietet ideale Voraussetzungen für Kanzleien, Planungs- und Ingenieurbüros sowie IT- und Beratungsunternehmen.

Im 1. Obergeschoss, im mittleren Gebäudetrakt mit eigenem Treppenhaus, stehen exklusive und flexibel gestaltbare Gewerbeflächen zur Vermietung. Die Flächen eignen sich hervorragend für Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten, Statiker, TGA-Planer, Energieberater, Ingenieure, IT-Dienstleister sowie vergleichbare hochwertige Nutzungen.

Großzügige, helle Räume mit moderner Architektur, bodentiefen Fenstern und hochwertiger Ausstattung schaffen ein repräsentatives Arbeitsumfeld für Mitarbeiter und Mandanten. Attraktive Terrassenflächen, eine Tiefgarage sowie barrierefreie Zugänge unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieses Neubaus.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass neben der bereits beschriebenen Einheit insgesamt drei weitere Büroeinheiten zur Vermietung stehen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Büros mit folgenden Flächen und Konditionen:

ca. 75 m² Bürofläche, Kaltmiete: 1.500,00 €

ca. 83 m² Bürofläche, Kaltmiete: 1.600,00 €

ca. 106 m² Bürofläche, Kaltmiete: 2.000,00 €

Somit stehen insgesamt vier Büroeinheiten zur Vermietung. Alle Grundrisse liegen vollständig vor und können bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz – ideal für moderne Arbeitswelten und repräsentative Geschäftsräume:

- Hochmoderne, energieeffiziente Heiz- und Gebäudetechnik
- Klimaanlage in den Gewerbeeinheiten
- Personenaufzüge der Firma Schindler
- Tiefgarage sowie komfortable Stellmöglichkeiten
- Videoüberwachung und moderne Video-Freisprechanlage mit Bildübertragung
- Elektrische Rollläden
- Dreifachverglasung für hervorragende Wärme- und Schalldämmung
- Elektrische Raffstores für Sonnen- und Sichtschutz
- Große, bodentiefe Fenster mit exzellenter Tageslichtversorgung
- Hochwertige und moderne Büroflächen
- Zwei separate WC-Einheiten pro Einheit
- Abstell- und Nebenräume
- Großzügige Terrassenflächen für Pausen oder repräsentative Nutzung

Die technische Ausstattung ist optimal auf Kanzleien, Planungsbüros und IT-Unternehmen ausgelegt.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Gewerbeflächen richten sich gezielt an qualitätsorientierte und langfristig denkende Mieter aus den Bereichen Recht, Planung, Technik, Beratung und IT. Eine ruhige, professionelle Nachbarschaft sowie ein repräsentatives Gesamtumfeld sind ausdrücklich gewünscht.

Je nach Baufortschritt können individuelle Ausstattungs- oder Raumaufteilungswünsche berücksichtigt werden. Das Objekt bietet damit die Möglichkeit, moderne Arbeitsräume passgenau auf die eigenen Anforderungen zuzuschneiden.

Dieses Neubauprojekt vereint erstklassige Lage, modernste Technik und ein hochwertiges Erscheinungsbild – ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Professionalität, Effizienz und Außenwirkung legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und sehr gut erreichbarer Lage von Erlensee in der Leipziger Straße 29 – einem etablierten und wachsenden Standort im Rhein-Main-Gebiet.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Bäckerei, REWE, Lidl, Apotheke sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nähe. Für Mitarbeiter und Kunden ist somit eine optimale Versorgung gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahnen A66 und A45 sind in ca. 3–5 Minuten erreichbar. Die Stadt Hanau liegt nur wenige Minuten entfernt, der Hanauer Hauptbahnhof ist in etwa 10 Minuten zu erreichen. Der Frankfurter Flughafen ist in rund 30 Minuten erreichbar und ermöglicht eine optimale nationale und internationale Anbindung – ein klarer Standortvorteil für überregional tätige Unternehmen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	15,30 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	15,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



1OG Büro mitte rechts

Exposé - Galerie



1OG Büro mitte rechts



1OG Büro mitte rechts

Exposé - Galerie



1.OG Büro links

Exposé - Galerie



1.OG Büro links



1.OG Büro links

Exposé - Galerie



1.OG Büro links



1.OG Büro mitte links

Exposé - Galerie



1.OG Büro mitte links



1.OG Büro mitte links

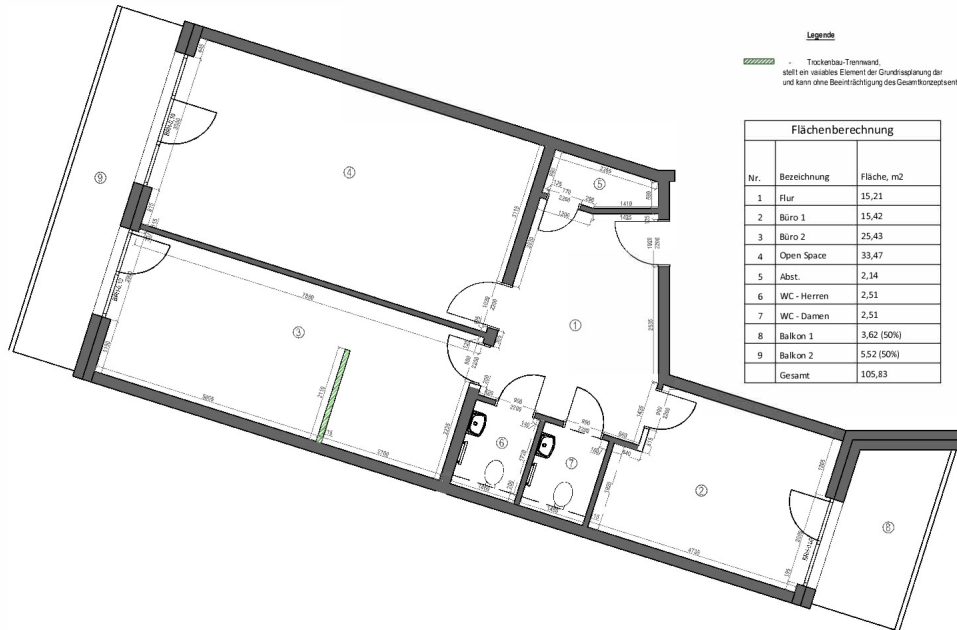
Exposé - Galerie



1.OG Büro mitte links

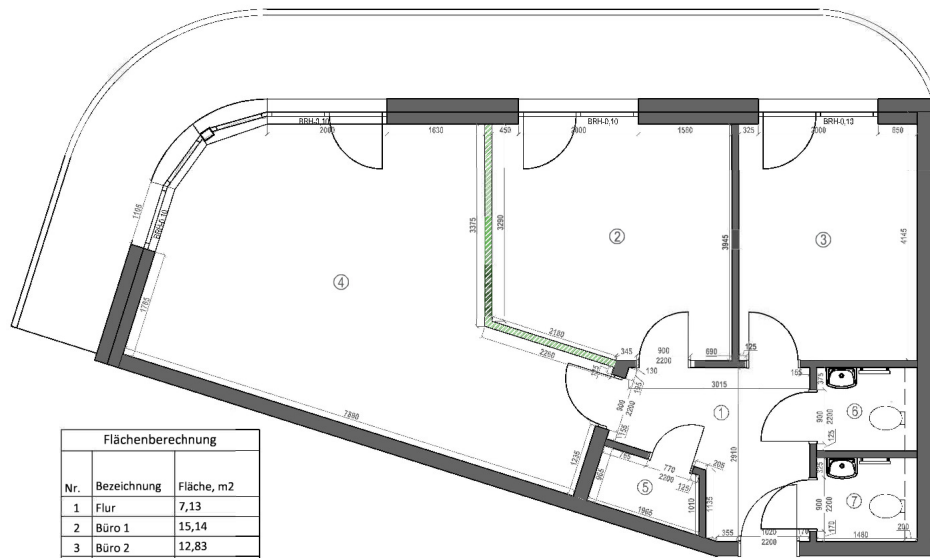
Exposé - Grundrisse

Büro L




Exposé - Grundrisse

Büro ML



Flächenberechnung		
Nr.	Bezeichnung	Fläche, m2
1	Flur	7,13
2	Büro 1	15,14
3	Büro 2	12,83
4	Open Space	30,52
5	Abst.	1,75
6	WC - Herren	2,06
7	WC - Damen	2,06
8	Balkon	11,89 (50%)
Gesamt		83,38

Legende

 Trockenbau-Trennwand, stellt ein variables Element der Grundrissplanung dar und kann ohne Beeinträchtigung des Gesamtkonzepts entfallen.


Exposé - Grundrisse

Büro R



Flächenberechnung		
Nr.	Bezeichnung	Fläche, m2
1	Büro	17,61
2	Open Space	39,29
3	Flur	6,63
4	Abst.	2
5	WC - Herren	2,56
6	WC - Damen	2,6
7	Balkon	4,8 (50%)
Gesamt		75,49

Legende

 - Trockenbau-Trennwand, stellt ein variables Element der Grundrissplanung dar und kann ohne Beeinträchtigung des Gesamtkonzepts entfallen.