

Exposé

Einzelhandelsladen in Roßdorf

Gewerbe-/Einzelhandelsfläche mit Schaufenster sowie Stellplätzen in zentraler Lage von Roßdorf



Objekt-Nr. OM-434209

Einzelhandelsladen

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Gerald Wörner

Darmstädter Straße 24
64380 Roßdorf
Hessen
Deutschland

Baujahr	1960	Gesamtfläche	412,58 m ²
Energieträger	Öl	Neben-/Lagerfläche	183,34 m ²
Nebenkosten	495 €	Verkaufsfläche	229,24 m ²
Mietsicherheit	5.700 €	Stellplätze	8
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmetermin	01.06.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In gut sichtbarer Lage an der Darmstädter Straße in Roßdorf steht diese vielseitig nutzbare Gewerbe-/Einzelhandelsfläche (Baujahr 1960) zur Vermietung. Die Einheit verfügt über eine großzügige, straßenseitige Schaufensterfront und eignet sich ideal für Einzelhandel, Praxis, Büro oder Dienstleistung.

Die Gesamtfläche von ca. 413 qm verteilt sich auf ein großzügiges Erdgeschoss mit Verkaufs- bzw. Bürofläche (230 qm) und ergänzenden Neben- und Lagerräumen sowie weitere separate Neben-, Aufenthalts- und Lagerräume im Obergeschoss.

Ausstattung & Merkmale:

- Große Schaufensterfront mit guter Werbewirkung
- Flexible Raumaufteilung
- Mehrere Nebenräume
- WC-Anlagen vorhanden
- Zusätzliche Lagerflächen
- PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Hangseitige Andienung mit großer Lagertür sowie Hebebühne im Innenbereich
- Gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter

Die zentrale Lage innerhalb von Roßdorf bietet eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Darmstadt sowie eine gewachsene Wohn- und Mischbebauung im direkten Umfeld. Die Fläche eignet sich insbesondere für kundenorientierte Nutzungen mit Publikumsverkehr.

Ausstattung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein anderthalbgeschossiges Gewerbegebäude mit hangseitiger Andienung. Das Gebäude verfügt über ein geneigtes Satteldach und eine straßenseitige, großzügige Fensterfront. Die Fassade präsentiert sich schlicht und funktional. Die ehemalige Einzelhandelsnutzung ist baulich noch klar erkennbar (Schaufensteranlage, straßenseitiger Zugang).

Erdgeschoss:

- Großzügige Verkaufs- bzw. Hauptnutzfläche
- Separate Nebenräume
- WC-Anlagen
- Erschließungskern mit Treppenanlage
- Mehrere abgeschlossene Räume (z.B. Büro, Lager, Sozialräume)
- Hangseitige Andienung mit großer Lagertür und Hebebühne

Obergeschoss:

- Zusätzliche Lagerflächen
- Neben- und Technikräume

Die Grundrisse zeigen eine klar strukturierte, funktionale Raumaufteilung mit flexibler Nutzbarkeit. Tragende Wände sind überwiegend im Randbereich angeordnet, sodass Anpassungen im Innenbereich je nach Nutzung möglich sind (vorbehaltlich statischer Prüfung).

Die Außenflächen ermöglichen Kundenkomfort sowie Anlieferungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Geeignete Nutzungen:

- Einzelhandel
- Praxis (Arzt, Therapie, etc.)
- Büro oder Kanzlei
- Dienstleistungsunternehmen
- Studio / Schulungsräume
- Ausstellungs- oder Showroomflächen
- Nahversorgungsangebote

Lage

Roßdorf liegt verkehrsgünstig im Landkreis Darmstadt-Dieburg, unmittelbar südöstlich von Darmstadt. Die Gemeinde profitiert von der wirtschaftlichen Stärke der Wissenschafts- und Technologieregion Darmstadt sowie der Nähe zum Rhein-Main-Gebiet.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B26 und B38 sowie die Autobahnen A5 und A67 besteht eine hervorragende Anbindung an:

- Darmstadt (ca. 10 Minuten)
- Dieburg (ca. 7 Minuten)
- Frankfurt am Main (ca. 30–35 Minuten)
- Rhein-Main-Flughafen Frankfurt/Main (ca. 30 Minuten)

Roßdorf verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern sowie einer stabilen Wohnbevölkerung mit hoher Kaufkraft. Der Standort eignet sich für Einzelhandel, Praxis, Büro, Dienstleistung oder Showroom-Nutzung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	384,10 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Seitenansicht des Gebäudes

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Parkplätzen



Seiteneingang

Exposé - Galerie



Auffahrt



Verkaufsraum EG

Exposé - Galerie



Verkaufsraum EG

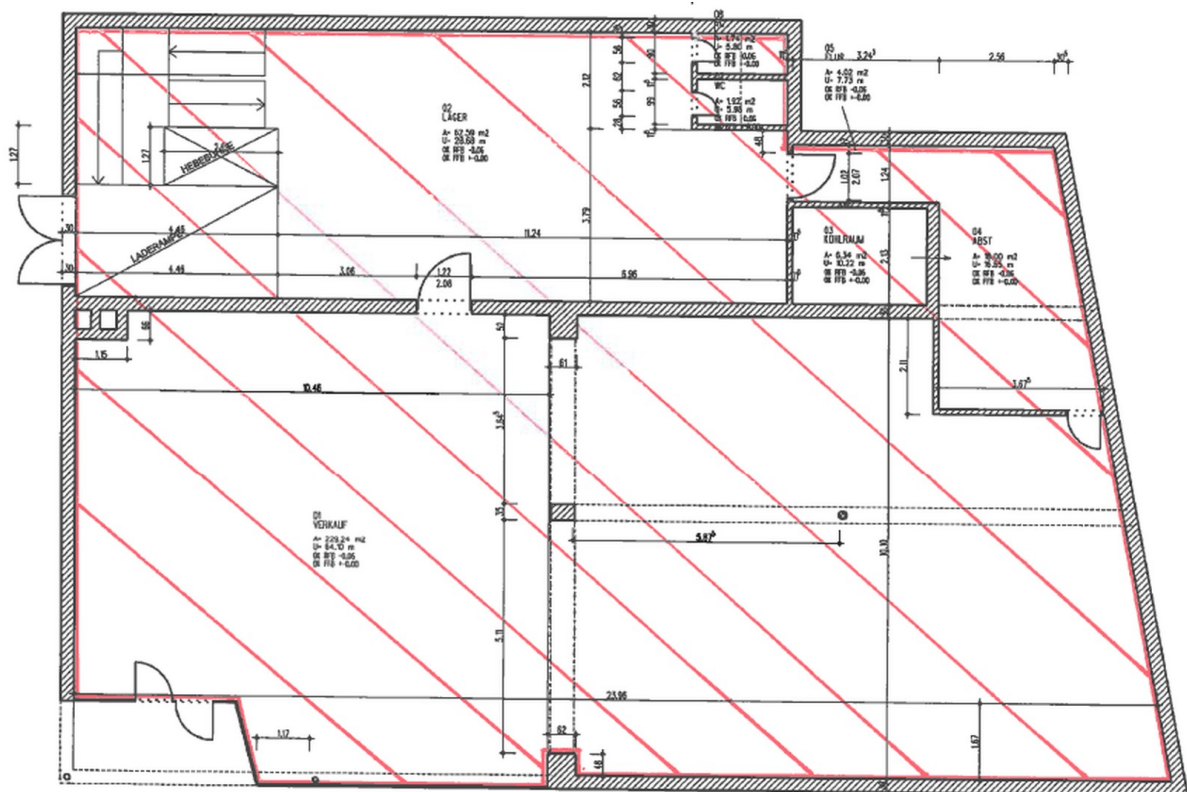


Lager EG

Exposé - Galerie

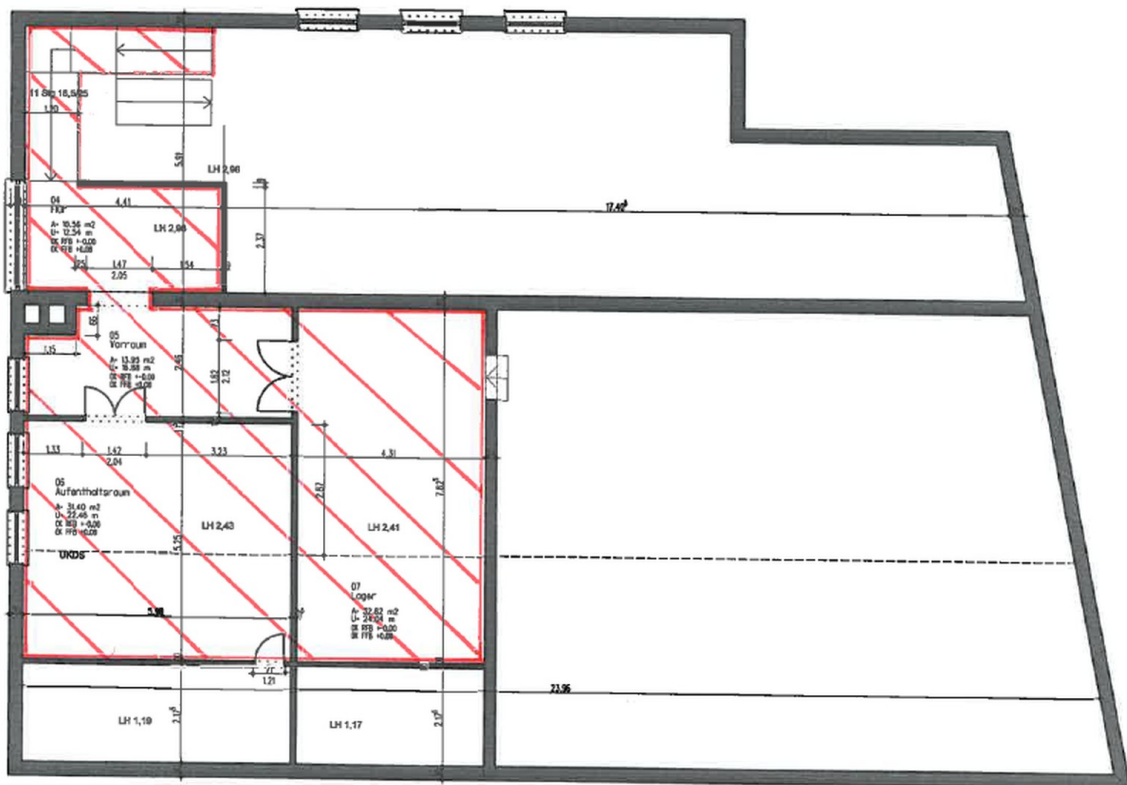


Aufenthaltsraum OG



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Grundriss Obergeschoss