

Exposé

Bürofläche in Offenbach

Büro/Praxis/Co-Workingspace/Atelier in zentraler Innenstadtlage von Offenbach a.M.



Objekt-Nr. OM-440702

Bürofläche

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Ksenija Napoletani

63065 Offenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1996	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	170,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	170,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	renoviert	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese äußerst großzügige und helle Gewerbeeinheit befindet sich im Hinterhaus eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Innenstadtlage von Offenbach am Main.

Die ca. 170 m² Nutzfläche verteilen sich auf das Erdgeschoss sowie das Untergeschoss und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss stehen vier Büro- bzw. Praxisräume, ein Abstellraum sowie ein großzügiger Empfangsbereich zur Verfügung.

Das Untergeschoss ergänzt die Einheit um weitere Flächen, darunter ein zusätzlicher Büro- bzw. Praxisraum, ein Lagerraum sowie separate Damen- und Herren-WCs.

Die Räumlichkeiten wurden zuvor für Therapiezwecke genutzt und verfügen daher über teilweise schallisolierte Bereiche – ideal für konzentriertes Arbeiten, Beratungen oder diskrete Kundengespräche.

Durch die ruhige Lage im Hinterhaus genießen Sie eine angenehme Arbeitsatmosphäre bei gleichzeitig hervorragender innerstädtischer Anbindung.

Individuelle Anpassungen und Umgestaltungen der Flächen sind nach Absprache mit dem Eigentümer möglich

Ausstattung

- Abgetrennter Empfangsbereich
- Teilweise schallisolierte Decken und Türen
- Neue Bodenbeläge
- Frischer Anstrich
- Neue Separate Damen- und Herren-WCs
- Fußbodenheizung
- Wendeltreppe
- Deckenspots

Flächenaufteilung:

Erdgeschoss (EG):

- Empfang: ca. 17,19 m²
- Raum 1: ca. 10,44 m²
- Raum 2: ca. 21,11 m²
- Raum 3: ca. 45,38 m²
- Raum 4: ca. 23,02 m²
- Abstellraum: ca. 2,34 m²

Zwischensumme EG: ca. 119,48 m²

Untergeschoss (UG):

- Raum 5: ca. 31,09 m²
- Flur: ca. 3,27 m²

- Damen-WC: ca. 2,85 m²
- Herren-WC: ca. 1,57 m²
- Lager: ca. 7,81 m²

Zwischensumme UG: ca. 46,59 m²

Sonstige Fläche:

- Wendeltreppe (anteilig): ca. 3,88 m²

Gesamtfläche: ca. 169,95 m²

davon:

- Erdgeschoss: ca. 119,48 m²
- Untergeschoss: ca. 46,59 m²
- inkl. Wendeltreppe: ca. 3,88 m²

Die großzügige und flexible Raumstruktur eignet sich ideal für Praxis-, Coaching-, Therapie-, Atelier-, Gesundheits- oder klassische Büroeinheiten.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

- Provisionsfrei
- Professionelle Hausverwaltung
- Fläche aktuell leerstehend
- Renovierungs-/Umbaumaßnahmen nach Absprache möglich

Diese Gewerbefläche bietet eine seltene Kombination aus:

- ✓ zentraler Lage
- ✓ ruhiger Arbeitsatmosphäre im Hinterhaus
- ✓ flexibler Raumaufteilung
- ✓ vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Praxis, Büro, Co-Working, Atelier)

Dank der durchdachten Raumstruktur und der vorhandenen Schallisolierung eignet sich das Objekt hervorragend für hochwertige Dienstleistungsangebote mit Kundenverkehr sowie kreative Nutzungskonzepte.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Offenbach am Main.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Entfernungen:

- Hauptbahnhof: ca. 5 Gehminuten
- Autobahn A661: ca. 5 Minuten
- Flughafen Frankfurt: ca. 20 Minuten

Ein Parkhaus (Waldstraße) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet kostengünstige Parkmöglichkeiten für Ihre Besucher und Mitarbeiter:

- Pro Jahr 850,00 Euro
- Pro Stunde 1,00 Euro

Ein Außenstellplatz gehört zur angebotenen Einheit und befindet sich im Hof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	128,90 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	128,90 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Entree

Exposé - Galerie



Treppe zum Untergeschoss



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Untergeschoss