

# Exposé

## Ladenlokal in Frankfurt am Main

**Kompakte Gewerbefläche – ideal als Kiosk, Büro, Studio  
oder Café-Konzept**



Objekt-Nr. OM-450822

### Ladenlokal

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Team HAÜSHOCH

Falkstraße 77A  
60487 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2011	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	100 €	Neben-/Lagerfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.750 €	Verkaufsfläche	20,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	Neuwertig	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kompakte und gepflegte Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte. Die Einheit wurde ehemals als Kiosk- bzw. Handelsfläche genutzt und kann grundsätzlich kurzfristig beziehungsweise per sofort wieder in dieser Form reaktiviert werden.

Die Fläche verfügt über einen gut nutzbaren Hauptraum, funktionale Nebenflächen, zwei separate WCs sowie zusätzliche Lager- bzw. Kellerflächen. Der klare Zuschnitt ermöglicht eine effiziente Nutzung und lässt zugleich Spielraum für eine individuelle Gestaltung nach Bedarf.

Neben der klassischen Nutzung als Kiosk oder kleines Ladenlokal sind auch alternative Konzepte denkbar, beispielsweise als Nagelstudio, Büro, Maklerbüro, Servicefläche, kleines Eiscafé, Showroom oder in Anlehnung an ein typisches Frankfurter Wasserhäuschen.

Die gute Sichtbarkeit im Erdgeschoss sowie die kompakte und zugleich vielseitige Flächenstruktur machen die Einheit besonders attraktiv für kreative, serviceorientierte und quartiersbezogene Geschäftsideen.

Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich durch den Außenbereich, der — vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen — Potenzial für Bestuhlung, Präsentationsflächen oder eine ergänzende Außennutzung bietet.

## Ausstattung

Highlights:

Gewerbefläche in Frankfurt-Bockenheim

Erdgeschosslage mit guter Sichtbarkeit

ehemaliger Kiosk / Handelsfläche

vielseitige Nutzung möglich

ideal für Kiosk, Büro, Studio, Nagelstudio, Showroom oder kleines Café

Außenbereich mit Potenzial für Bestuhlung oder Präsentation

Stellplatz bereits inklusive

sofort verfügbar

provisionsfrei

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in Frankfurt-Bockenheim, einem urbanen und gewachsenen Stadtteil mit hoher Wohn- und Nutzungsdichte. Die direkte Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, kleinere Gewerbeeinheiten sowie eine nachbarschaftliche Infrastruktur.

Durch die präsenste Erdgeschosslage eignet sich die Einheit besonders für nutzernahe Konzepte mit direktem Kundenkontakt. Ob Kiosk, kleines Café, Eiscafé, Nagelstudio, Büro, Maklerbüro oder ein modernes Konzept in Anlehnung an ein Frankfurter Wasserhäuschen — die Lage bietet eine gute Grundlage für kleinteilige, serviceorientierte und quartiersbezogene Nutzungen.

Der Außenbereich vor der Einheit schafft zusätzliche Sichtbarkeit und kann, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen, für Bestuhlung, Warenpräsentation oder eine einladende Aufenthaltszone genutzt werden. Dadurch entsteht insbesondere für gastronomienahe oder publikumsorientierte Konzepte ein zusätzlicher Mehrwert.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Erreichbarkeit für Kunden, Anwohner und Geschäftspartner ist durch die innerstädtische Lage und die vorhandene Infrastruktur positiv zu bewerten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Innenbereich 3D Möbliert



Innenbereich 3D Möbliert

# Exposé - Galerie



Außenbereich



Außenbereich 3D Möbliert

# Exposé - Galerie



Außenbereich 3D Möbliert



Außenbereich 3D Möbliert

# Exposé - Galerie



Außenbereich 3D Möbliert



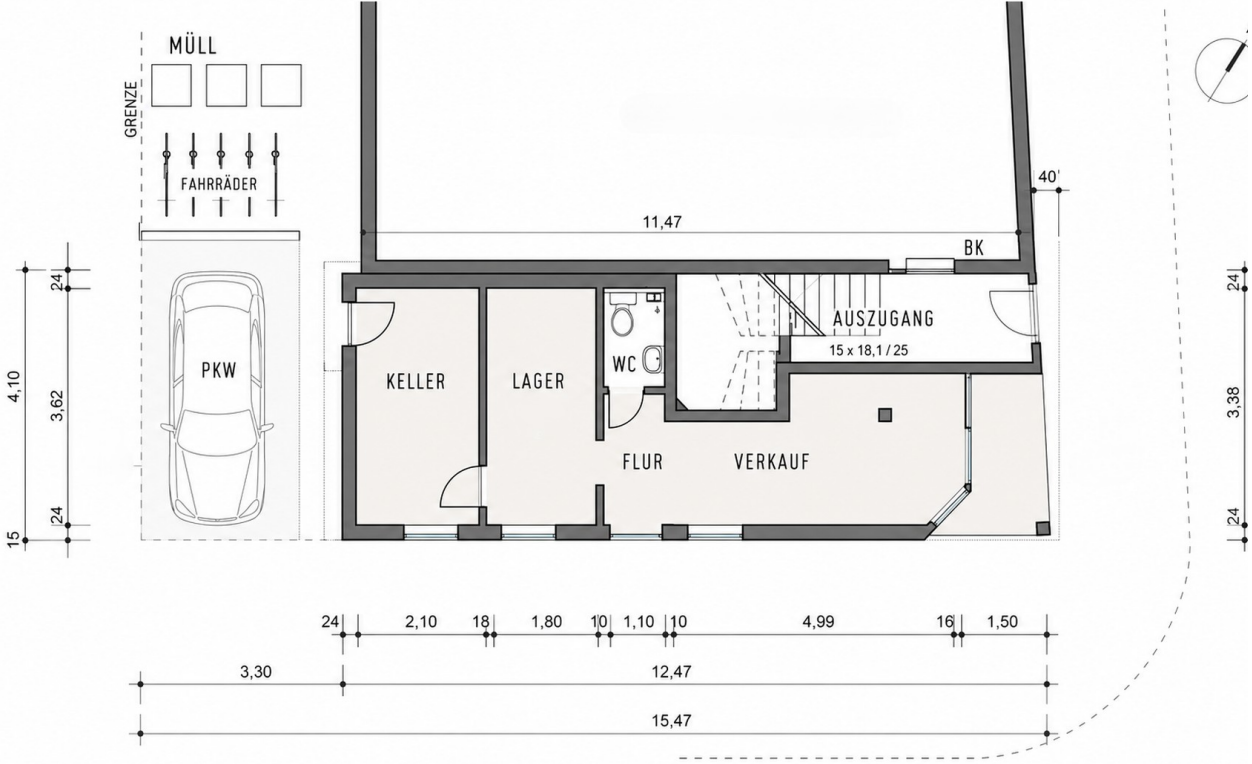
Außenbereich 3D Möbliert

# Exposé - Galerie



Außenbereich 3D Möbliert

# Exposé - Grundrisse



Grundriss