

# Exposé

## Bürofläche in Heusenstamm

### Vielseitige Büro- und Gewerbefläche mit optionaler Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-470977

#### Bürofläche

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Laurin Seipel

Erzberger Straße 15  
63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

|                   |         |                     |                       |
|-------------------|---------|---------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1957    | Zustand             | gepflegt              |
| Energieträger     | Öl      | Etage               | Erdgeschoss           |
| Summe Nebenkosten | 350 €   | Büro- /Praxisfläche | 104,00 m <sup>2</sup> |
| Mietsicherheit    | 3.300 € | Gesamtfläche        | 104,00 m <sup>2</sup> |
| Übernahme         | sofort  | Heizung             | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitige Büro- bzw. Gewerbefläche mit rund 104 m<sup>2</sup> in Heusenstamm. Die Fläche wird aktuell als Küchenstudio genutzt und ist entsprechend hell, repräsentativ und mit großzügigen Ausstellungs- und Beratungsbereichen aufgeteilt – ideal auch für Büro-, Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzung.

Das gesamte Gebäude wurde energetisch modernisiert: Die Fassade ist komplett mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen, sämtliche Fenster sind neu. Das sorgt für ein angenehmes Raumklima und reduzierte Nebenkosten.

Optional kann die zum Objekt gehörende Doppelgarage separat angemietet werden. Dadurch eignet sich die Fläche nicht nur für klassische Büro- oder Ausstellungsnutzung, sondern auch für Handwerksbetriebe, die zusätzlichen Stellplatz für Fahrzeuge oder Stauraum für Werkzeug und Material benötigen.

Die Übernahme ist ab sofort möglich.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

## Sonstiges

Eine Hundehaltung ist ausdrücklich verboten

## Lage

Die Immobilie liegt in der Erzberger Straße, einer ruhigen Anliegerstraße (Tempo 30) im Wohn- und Gewerbeumfeld von Heusenstamm im Kreis Offenbach. In unmittelbarer Nachbarschaft haben sich bereits mehrere kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleister angesiedelt, sodass eine gewerbliche Nutzung im direkten Umfeld etabliert ist.

Heusenstamm punktet mit einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linie S2 verbindet die Stadt im regelmäßigen Takt mit Offenbach und Frankfurt am Main. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar, die Autobahnen A3 und A661 liegen über die umliegenden Anschlussstellen in kurzer Fahrzeit – ein klarer Vorteil für Kunden-, Liefer- und Handwerkerverkehr.

Die Innenstadt von Heusenstamm mit Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014           |
| Endenergiebedarf  | 79,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Ausstellungsraum

# Exposé - Galerie



Ausstellungsraum



Ausstellungsraum

# Exposé - Galerie



Ausstellungsraum



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Gäste-WC