

Exposé

Bürofläche in Darmstadt

ca. 200qm Repräsentatives Büro, Showroom, Praxis- & Therapiefläche EG mit Parkplätzen vor der Tür



Objekt-Nr. OM-474511

Bürofläche

Vermietung: **2.550 € + NK**

Ansprechpartner:
D. Hermann

Staudingerstr. 5
64293 Darmstadt
Hessen
Deutschland

Etagen	1
Energieträger	Gas
Nebenkosten	450 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.10.2026
Zustand	gepflegt

Etage	Erdgeschoss
Büro- /Praxisfläche	187,00 m ²
Gesamtfläche	200,00 m ²
Stellplätze	5
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OBJEKTDATEN AUF EINEN BLICK

- * Objekttyp: Repräsentative Büro- / Agenturfläche, B2B-Showroom oder Praxis-/Therapiefläche
- * Fläche: ca. 200 m² im Erdgeschoss
- * Zugang: ebenerdig
- * Verfügbarkeit: Ab 01. Oktober 2026 (in Absprache auch früher möglich)
- * Arbeitsplätze: Aktuell für bis zu 13 Arbeitsplätze vorkonfiguriert (variabel anpassbar)
- * Zustand: Solide Bausubstanz (BJ 1976/77), der Innenbereich wurde 2016 umfassend modernisiert (Elektrik nach VDE, Netzwerkverkabelung, Sanitärbereiche und Bodenbeläge)
- * Mietpreis (Fläche): 2.550,00 € netto kalt / Monat (12,75 € / m²)
- * Miete Stellplätze: 310,00 € netto / Monat (5 Plätze gesamt)
- * Gesamtkaltniete: 2.860,00 € zzgl. gesetzl. MwSt.
- * Nebenkosten: Vorauszahlung nach Vereinbarung
- * Infrastruktur & Komfort: Breitbandanschluss am Standort, programmierbare elektrische Rollläden an allen Fenstern.
- * Erstklassige Logistik: Nur wenige Minuten zu den Autobahnen A5/A67, zum Hauptbahnhof und ca. 20 Minuten zum Flughafen Frankfurt.
- * Sofort betriebsbereit (Plug & Play): Für bis zu 13 Arbeitsplätze komplett eingerichtet, LED-Beleuchtung montiert, optionale Möbelübernahme.
- * Hervorragende Erreichbarkeit: 5 exklusive Stellplätze direkt vor dem Eingang, davon 2 mit aktiver E-Ladeinfrastruktur (auf 4 ausbaubar).
- * Zukunftsorientierte Energie: Umstellung auf Wärmepumpe und 100-kWp-Photovoltaikanlage für langfristig kalkulierbare Nebenkosten vorgesehen; die Umsetzung ist geplant.

Ausstattung

Innenbereich & Ausstattung: Der Innenbereich wurde 2016 umfassend modernisiert. Eine großzügige Schaufensterfront sorgt für hervorragende Tageslichtausbeute und bietet Ihrem Unternehmen optimale Visibilität und Branding-Möglichkeiten im Gewerbegebiet.

- * Plug & Play (Zeit- & Kostenvorteil): Die Fläche ist aktuell vollständig für bis zu 13 Arbeitsplätze eingerichtet und kann ohne größere Investitionen kurzfristig in Betrieb genommen werden. Eine moderne LED-Beleuchtung ist bereits vollflächig montiert.
- * Möbelübernahme: Die aktuellen Schreibtische sowie weiteres Mobiliar können nach vorheriger Absprache vom Vermieter übernommen werden – ideal für einen schnellen, reibungslosen Einzug.
- * Konnektivität: Ein Breitbandanschluss ist am Standort verfügbar; die tatsächlich nutzbare Bandbreite richtet sich nach dem gewählten Anbieter und Tarif. Damit sind optimale Voraussetzungen geschaffen, um datenintensive Prozesse mühelos zu bewältigen.
- * Komfort & Hitzeschutz: Alle Räume verfügen über elektrische, programmierbare Rollläden für einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz. Die Fenster wurden teilweise mit moderner Dreifachverglasung ausgestattet. Eine funktionale Teeküche sowie getrennte WCs sind voll funktionsfähig integriert.

* Flexibilität bei Klimatisierung: Auf Wunsch des Mieters kann eine Klimatisierung individuell geplant und vor Bezug realisiert werden.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Einbauküche

Sonstiges

Parksituation & E-Mobility: Ein absoluter Wettbewerbsvorteil sind die 5 exklusiven Außenstellplätze direkt vor dem Haupteingang. Zwei davon sind bereits mit moderne E-Ladeinfrastruktur (Wallboxen) ausgestattet. Die Infrastruktur ist technisch so vorbereitet, dass sie kurzfristig auf zwei weitere Stellplätze (insgesamt dann 4 E-Ladepunkte) ausgebaut werden kann.

Lagerfläche, Lagerraum:

Es befindet sich ein trockener, ausgekleideter Raum im Keller, der ideal als Lagerfläche oder Archiv genutzt werden kann, alternativ auch als Pausenraum

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Dank der flexiblen Aufteilung, der Barrierefreiheit und der geplanten energetischen Upgrades ist die Fläche perfekt geeignet für:

1. Moderne Büro-, Agentur- oder IT-Flächen: Für Firmen, die ohne Zeitverlust starten wollen und Wert auf E-Mobilität für ihren Fuhrpark legen.
2. Planungs-, Ingenieur- oder Architekturbüros: Die die hervorragende logistische Anbindung und die schnelle Erreichbarkeit der Hauptverkehrsadern nutzen möchten.
3. B2B-Showrooms & Vertriebsniederlassungen: Repräsentative Präsentationsfläche durch die große Fensterfront bei gleichzeitig optimalem Komfort für Geschäftspartner.
4. Praxis- und Therapiezentren (z. B. Physiotherapie): Perfekt erreichbar für Patienten dank des komplett barrierefreien Zugangs und der Parkplätze direkt vor der Tür (baurechtliche Nutzungsänderung im Gewerbegebiet vorbehalten).

Hinweis für Interessenten

Der Energieausweis wird Interessenten im Rahmen der Besichtigung selbstverständlich zur Verfügung gestellt. Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache kurzfristig möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten und hervorragend angebundenen Gewerbestandort in Darmstadt-Nord. Die Lage zeichnet sich durch seine kompromisslose logistische Qualität aus, die Entscheider und Mitarbeiter gleichermaßen überzeugt:

- * Minuten-Takt zu den Autobahnen: Die Auffahrten zur A5 und A67 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Ihr Unternehmen genießt damit eine erstklassige überregionale Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet.
- * Flughafennähe: Den internationalen Flughafen Frankfurt (FRA) erreichen Sie in nur ca. 20 Autominuten – ein unschätzbarer Vorteil für Kundenverkehr und Dienstreisen.
- * Perfekte ÖPNV-Anbindung: Der Darmstädter Hauptbahnhof liegt in direkter Reichweite und garantiert Pendlern einen unkomplizierten Arbeitsweg.
- * Hohe Arbeitsplatzdichte: Sie agieren hier inmitten eines wirtschaftsstarken, dynamischen Unternehmensstandorts mit exzellenter B2B-Infrastruktur.
- * Ideale Erreichbarkeit: Keine stressige Parkplatzsuche. Die direkte Zufahrt und die Stellplätze unmittelbar vor der Tür garantieren Kunden, Partnern und Mitarbeitern eine entspannte Anreise.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	59,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	90,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Bürofläche

Exposé - Galerie



Bürofläche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schulungsraum, Bürofläche

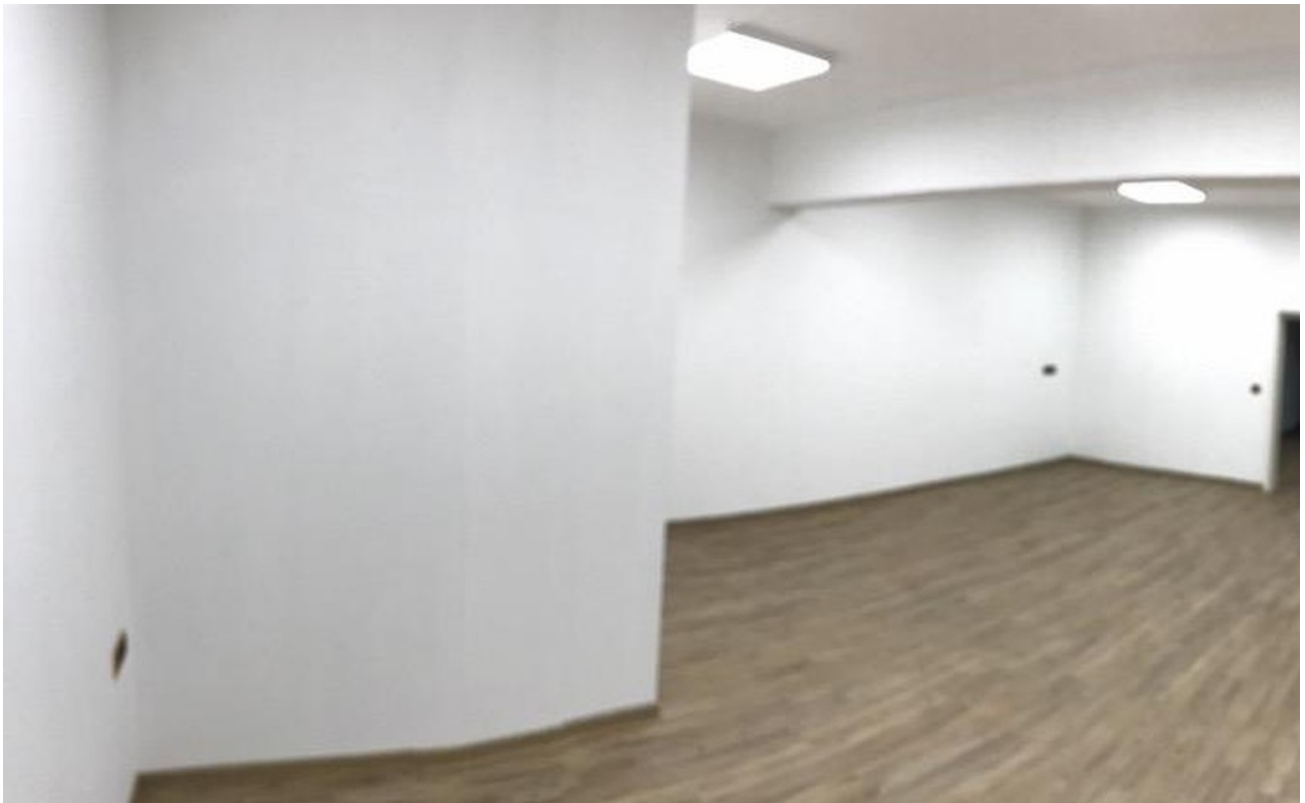


Bürofläche

Exposé - Galerie



Schulungsraum, Bürofläche



Bürofläche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss Bürofläche