

Oberursel

# Neubau Gewerbeeinheit in gefragter Lage nutzbar als Praxis oder Büro

Objektnummer: 24001075



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001075	Kaufpreis	399.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Einzelhandel	Ladenlokal
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	2014	Gesamtfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Zustand der Immobilie	neuwertig
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Regenerativ	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Endenergiebedarf	61.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ca. 141m<sup>2</sup> große Verkaufs-/ Präsentationsfläche in einem modernen Gebäudekomplex aus dem Jahr 2011. Durch die großen Fensterfronten, welche den Hauptraum von beiden Seiten umrahmen, wird ein angenehmes und helles Ambiente erzeugt. Diese Gewerbeimmobilie ist barrierefrei angelegt und eignet sich zum Beispiel auch ideal für die Einrichtung von Praxisräumen. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist flexibel gestaltbar und lässt sich mit mobilen Trennwänden ganz an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Die Einheit kann mietfrei übergeben werden, die Fläche war zuvor für einen Kaltmietpreis in Höhe von EUR 2.000,00 vermietet. Der hochwertige und pflegeleichte Vinylboden in Holzoptik verleiht der Fläche ein modernes und ansprechendes Erscheinungsbild. Des Weiteren steht ein geräumiger Nebenraum zur Verfügung, der als weiteres Behandlungs- / Besprechungszimmer oder für Lagerzwecke genutzt werden kann. Eine schicke offene Küche mit Einbauküche bietet die Möglichkeit zur Versorgung von Mitarbeitern und Kunden. Zudem sind zwei separate Gäste-WCs vorhanden. Zu dieser Gewerbeimmobilie gehören auch zwei Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, was für eine bequeme Anreise sorgt. Des Weiteren befinden sich zahlreiche kostenfreie Parkplätze vor und neben dem Gebäude, so dass ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden zur Verfügung stehen. Die Lage der Immobilie ist optimal und sehr gut zu erreichen, sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit machen die Immobilie zu einem attraktiven Standort für Ihre Geschäftstätigkeit. Diese Immobilie bietet eine großartige Gelegenheit für Unternehmen oder Praxen, die ansprechende, gut gelegene und flexible Räumlichkeit suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Gewerbeimmobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Ausstattung und Details

- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
- Einbauküche
- LED-Beleuchtung

Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Alles zum Standort

Oberursel liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und meist gesuchten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade laden zu Erholung und Sport ein. Es gibt reine Luft und wohlschmeckendes, wenig kalkhaltiges Wasser. Die beliebte und renommierte „Internationale Schule“ sowie alle weiteren Schulzweige befinden sich direkt in Oberursel. Zwei Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Einkäufe lassen sich unproblematisch in Oberursel erledigen. Zusammen mit den Stadtteilen Bommersheim, Oberstedten, Stierstadt und Weißkirchen liegt Oberursel nur ca. 16 km von der Rhein-Main-Metropole Frankfurt entfernt. Oberursel ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U3 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das wenige Kilometer entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg ( A5 und A 661 ) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 61.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24001075 - 61440 Oberursel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Commercial

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)