

**Rödermark - Ober-Roden**

# Zwei leerstehende Büroeinheiten

**Objektnummer: 25001279**



**KAUFPREIS: 195.000 EUR**

**Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001279	Kaufpreis	195.000 EUR
Baujahr	1992	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	3 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 135 m <sup>2</sup>

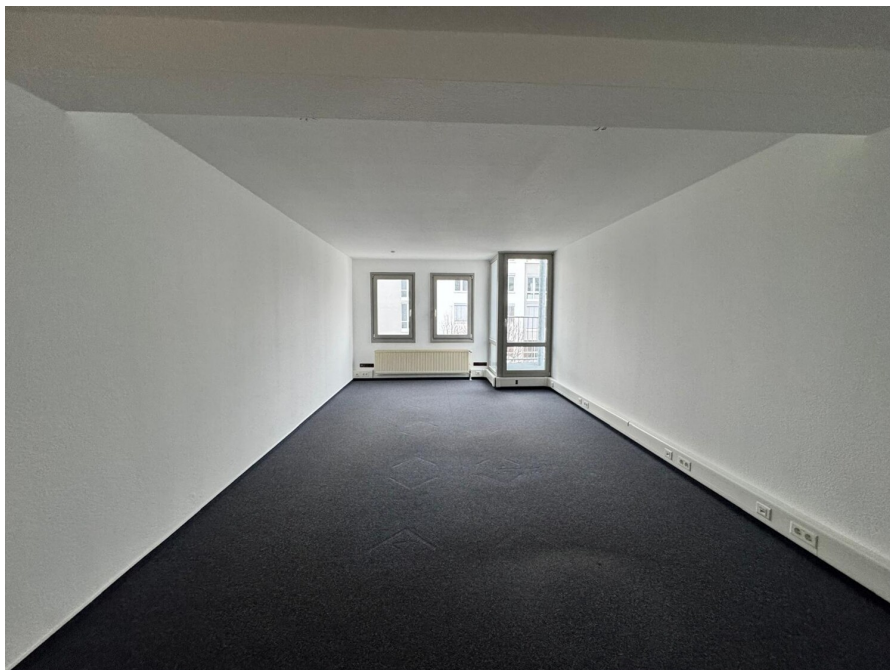
Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.12.2035	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



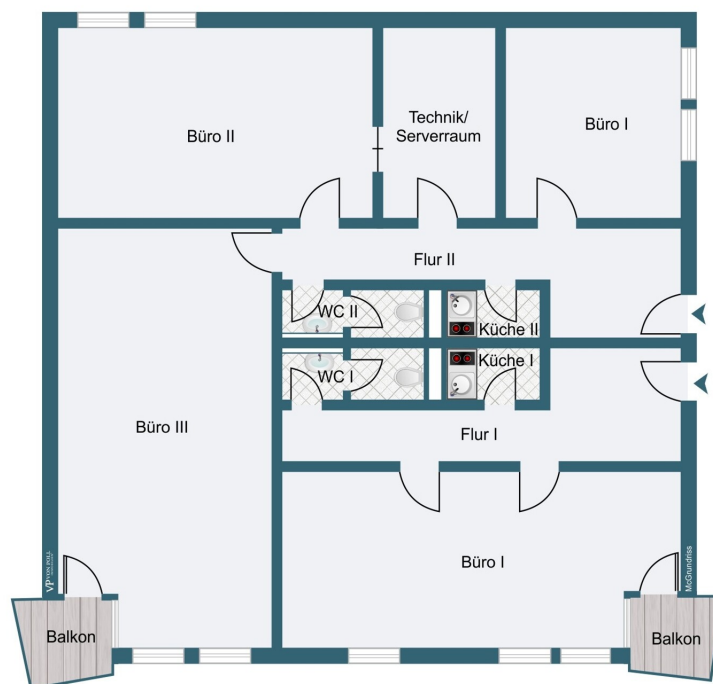
Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen zwei Büroeinheiten aus dem Jahre 1992.

Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt ca. 135,53 m<sup>2</sup>. Die Fläche unterteilt sich in zwei separate Büroeinheiten. Auf der rechten Seite befindet sich eine großzügige Bürofläche mit einer Größe von ca. 91,65 m<sup>2</sup>. Ergänzend dazu steht auf der linken Seite eine weitere Büroeinheit mit ca. 43,88 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Beide Bereiche eignen sich ideal für flexible Nutzungskonzepte und bieten optimale Voraussetzungen für unterschiedliche Arbeitsstrukturen.

Den beiden Büroeinheiten sind insgesamt drei Außenstellplätze zugeordnet, die den Nutzern eine komfortable Parksituation direkt am Objekt ermöglichen.

Der Gebäudekomplex wird über Fernwärme beheizt.

**Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Rödermarker Stadtteil Ober-Roden, im südöstlichen Rhein-Main-Gebiet. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzung, wodurch sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch eine angenehme Umgebung gewährleistet sind.

Der S-Bahnhof Rödermark-Ober-Roden ist in etwa 20 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie mit der S-Bahn-Linie S1 sowie die Dreieichbahn in rund 35 Minuten nach Frankfurt am Main und in etwa 25 Minuten nach Offenbach. Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile und Nachbargemeinden.

Auch mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B45 und B459 gelangt man schnell zu den Autobahnen A3 und A661. So beträgt die Fahrzeit nach Frankfurt am Main und zum Flughafen Frankfurt etwa 30 Minuten.

In der näheren Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Dienstleister des täglichen Bedarfs.

**Objektnummer: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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 vorbehaltenlich 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: 25001279 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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