

**Friedberg**

# Bürogebäude mit hoher Lichtqualität und effizienter Flächenstruktur in idealer Lage von Friedberg

**Objektnummer: 26009014**



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

**KAUFPREIS: 3.700.000 EUR**

**Objektnummer: 26009014 - 61169 Friedberg**

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

**Objektnummer: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26009014	Kaufpreis	3.700.000 EUR
Baujahr	1994	Büro/Praxen	Bürohaus
Stellplatz	80 x Freiplatz	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 2.018 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 2132 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	16.11.2030	Endenergieverbrauch	120.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26009014 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

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

**Objektnummer: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Ein erster Eindruck

Das repräsentative Bürohaus, erbaut im Jahr 1994, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Mit einer architektonisch durchdachten Gestaltung bietet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten.

Das Gebäude überzeugt bereits beim Betreten mit einem großzügigen, einladenden Entrée mit Empfangsbereich, das Besuchern wie Mitarbeitern gleichermaßen einen professionellen Empfang bereitet.

Die Erschließung zu den Büroräumen erfolgt über ein beeindruckendes Treppenhaus mit Lift, das nicht nur optisch hervortritt, sondern auch einen komfortablen Zugang zu allen Ebenen gewährleistet.

Moderne Arbeitsplätze mit viel Glas, Licht und Blick ins Grüne schaffen eine helle und inspirierende Atmosphäre, die sich positiv auf das Arbeitsklima auswirkt. Der Einsatz hochwertiger Bulthaup Küchen für die Mitarbeiter unterstreicht den Qualitätsanspruch der Immobilie und bietet Raum für informellen Austausch. Für Besprechungen stehen auf zwei Ebenen großzügige Räumlichkeiten zur Verfügung, während sich im Untergeschoss eine Cafeteria mit Zugang zur Terrasse befindet, die als Treffpunkt für Pausen oder interne Meetings genutzt werden kann.

Ein besonderes architektonisches Merkmal ist der schräg gestellte Glaszylinderausschnitt, der die Außenecke des winkelförmigen Baukörpers markant betont und dem Gebäude seinen individuellen Charakter verleiht.

Die Ausstattung des Bürohauses ist auf den modernen Büroalltag abgestimmt: Neben ausreichend Besucher- und Mitarbeiter Toiletten sowie einer separaten Behindertentoilette sorgen Akustikdecken und eine flächendeckende LED-

Beleuchtung für optimale Bedingungen am Arbeitsplatz. Die Immobilie ist teilweise mit einer Klimaanlage und komplett mit einem außenliegenden Sonnenschutz versehen, sodass ein angenehmes Raumklima auch an warmen Tagen gewährleistet ist.

Die technische Infrastruktur ist auf aktuelle Anforderungen ausgelegt: Eine strukturierte CAT 5 E Verkabelung und Glasfaseranschluss sorgen für schnelle Kommunikation und flexible Arbeitsmöglichkeiten.

Akzentuiert wird das hochwertige Erscheinungsbild durch gepflegte Holz- und Teppichböden.

Ein weiteres Plus ist die Teilungsmöglichkeit des Gebäudes in bis zu vier separate Einheiten, was flexible Nutzungskonzepte ermöglicht.

Für die Instandhaltung steht eine eigene Hausmeisterwohnung zur Verfügung. Der großzügige Außenbereich umfasst insgesamt 80 Stellplätze, die sowohl Mitarbeitern als auch Besuchern ausreichend Parkraum bieten.

Ein renommiertes Architekturbüro ist Mieter des Gebäudes und legt Wert auf eine langfristige Perspektive. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer nachträglichen Bebauung und Aufstockung, sodass das Objekt auch für zukünftige Entwicklungen Raum bietet.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Alles zum Standort

Die hessische Kreisstadt Friedberg befindet sich mittig zwischen den beiden Großstädten Frankfurt am Main und Gießen, ca. 2km südlich von Bad Nauheim und ist Verwaltungssitz des Wetteraukreises.

In dieser idealen Lage haben sich zahlreiche Firmen niedergelassen.

Diese geschichtsträchtige Stadt, die im Mittelalter auch ein bedeutender Messestandort war, bietet Bewohnern und Besuchern ein wunderschönes Stadtbild mit vielen Sehenswürdigkeiten. Naturliebhaber finden in der Wetterau Erholung. Viele Vereine und ein gepflegtes Kulturangebot, u.a. ein bekanntes Musikfestival, lassen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zu. Friedberg hat ca. 29.000 Einwohner.

Verkehrsanbindung:

Über die Autobahnen A5 und A45 gelangt man zügig nach Frankfurt, zum Flughafen Rhein-Main sind es ca. 40 km. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien, u. a. die S-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet. Zur B3 gelangt man in 4 Minuten.

**Objektnummer: 26009014 - 61169 Friedberg**

## 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 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: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim

Tel.: +49 6032 - 92 526 0

E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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