

Offenbach - Bürgel

# Attraktive Gewerbeeinheit in Offenbach - Bürgel

Objektnummer: 26065029



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

**KAUFPREIS: 145.000 EUR**

**Objektnummer: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26065029	Kaufpreis	145.000 EUR
		Einzelhandel	Ladenlokal
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

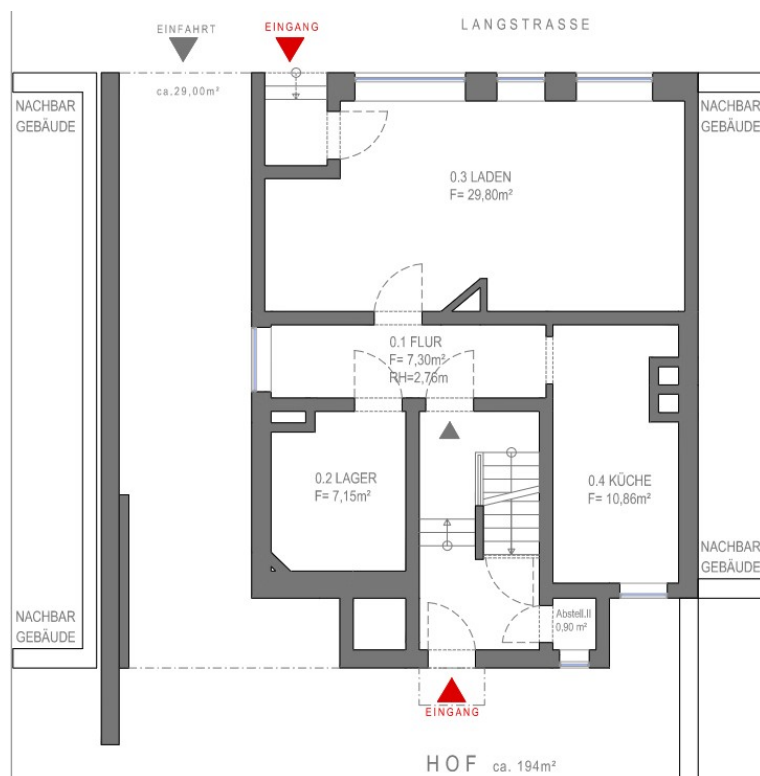
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Objektnummer: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel

## 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: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese gepflegte Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Offenbach-Bürgel präsentiert sich modern, einladend und vielseitig nutzbar.**

**Die im Jahr 2023 modernisierte Ladenfläche verfügt über ca. 55 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung sowie die großzügigen, bodentiefen Fensterfronten, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen.**

**Die hochwertige Optik wird durch den modernen Fliesenboden, stilvolle Beleuchtungselemente sowie die klaren architektonischen Linien unterstrichen.**

**Die großen Schaufenster bieten zudem eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und optimale Präsentationsmöglichkeiten.**

**Die Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und bietet ein modernes Umfeld mit urbanem Charakter.**

**Aktuell ist die Einheit für 600 € monatlich vermietet, kann jedoch auch leer übergeben werden.**

**Dank der gelungenen Kombination aus Funktionalität und zeitgemäßem Design entsteht hier eine attraktive Immobilie mit vielseitigem Potenzial – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.**

**Objektnummer: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel**

## **Alles zum Standort**

Die Gewerbeeinheit befindet sich im beliebten Offenbacher Stadtteil Bürgel, einem gewachsenen und lebendigen Standort mit guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft.

Offenbach-Bürgel zeichnet sich durch seine Mischung aus urbanem Leben, traditionellem Ortskern und guter Erreichbarkeit aus und erfreut sich sowohl bei Gewerbetreibenden als auch bei Anwohnern großer Beliebtheit.

Die Lage bietet eine gute Sichtbarkeit und eine angenehme Frequenz im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie diverse Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine attraktive Umgebung für Kunden und Mitarbeiter.

Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Städte Frankfurt am Main, Maintal und Hanau.

Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sind sowohl die Offenbacher Innenstadt als auch die Frankfurter City in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und urbanem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für moderne Gewerbekonzepte.

**Objektnummer: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26065029 - 63075 Offenbach - Bürgel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Felix Stemmler**

---

**Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach**

**Tel.: +49 69 - 82 37 633 0**

**E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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