

Friedberg

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

Número de propiedad: 26009014



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 3.700.000 EUR

Número de propiedad: 26009014 - 61169 Friedberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26009014 - 61169 Friedberg

De un vistazo

Número de propiedad	26009014	Precio de compra	3.700.000 EUR
Año de construcción	1994	Oficina/ despacho	Casa destinada a oficinas
Tipo de aparcamiento	80 x Plaza de aparcamiento exterior	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio total	ca. 2.018 m ²
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 2132 m ²

Número de propiedad: 26009014 - 61169 Friedberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural pesado	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	16.11.2030	Consumo de energía final	120.20 kWh/m ² a
		Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 26009014 - 61169 Friedberg

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 26009014 - 61169 Friedberg

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26009014 - 61169 Friedberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26009014 - 61169 Friedberg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26009014 - 61169 Friedberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim

Tel.: +49 6032 - 92 526 0

E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com