

**Friedberg**

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

**CODE DU BIEN: 26009014**



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

**PRIX D'ACHAT: 3.700.000 EUR**

**CODE DU BIEN: 26009014 - 61169 Friedberg**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26009014 - 61169 Friedberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26009014	Prix d'achat	3.700.000 EUR
Année de construction	1994	Office/Professional practice	Bâtiment pour bureaux
Place de stationnement	80 x surface libre	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 2.018 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 2132 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2030	Consommation finale d'énergie	120.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 26009014 - 61169 Friedberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26009014 - 61169 Friedberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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