

Rödermark – Ober-Roden

## Zwei leerstehende Büroeinheiten

????????? ??????????: 25001279



???? ??????: 195.000 EUR

??????? ???????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ??? ???????

???????? ??????????	25001279	????? ???????	195.000 EUR
????? ??????????????	1992	????????? / ?????????????????? ????????????	?????? ???????????
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????? ???????	ca. 135 m <sup>2</sup>
		????????? ????????????????	????????
		????????????????? ??????	ca. 135 m <sup>2</sup>

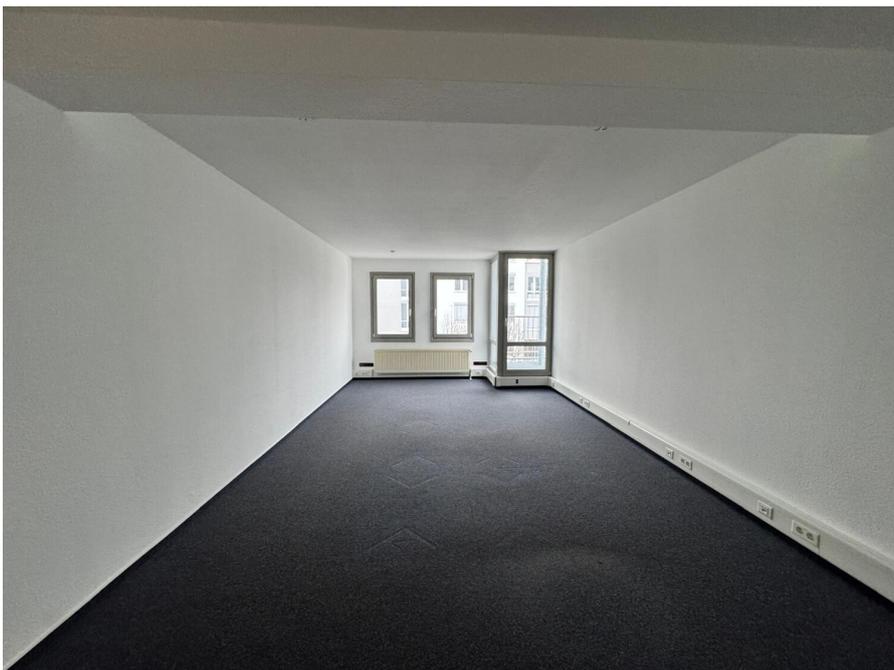
???????? ?????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

????????????? ???? ??????????

???? ????????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
??????????????	04.12.2035	?????????????	
?????????????????		???? ??????????????	1992
???????? ???		???????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ?????????



???????? ??????????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ?????????



??????? ???????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ????????



???????? ??????????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ?????????

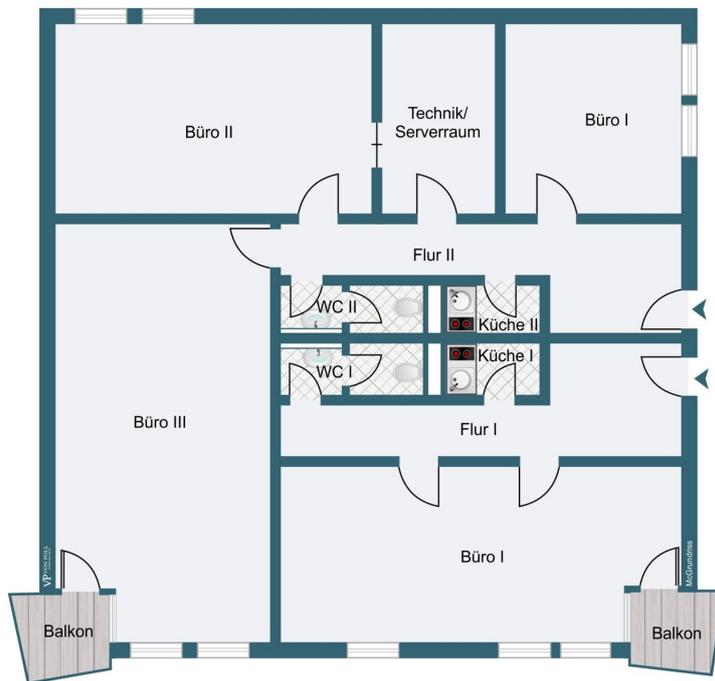


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

????????? ??????????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 127.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 18.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

**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.

???????? ??????????: 25001279 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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