



OBJEKT 189

Attraktive Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

61440 OBERURSEL (TAUNUS)

© FLOWFACT GmbH

MERKEL RealEstate GmbH

Junghofstraße 5 | 60315 Frankfurt

Tel.: +49 151 256 90 663

merkel@merkel-realestate.de | merkel-realestate.de

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1988
Grundstücksfläche:	ca. 610 m ²
Nutzfläche:	ca. 600 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	ab sofort
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Unsanziert
Bodenbelag:	Stein, Teppichboden
Zulieferung:	Direkter Zugang
Hebebühne:	Nein
Stellplatzanzahl:	12
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Gas
Gleisanschluss:	Nein

KAUFPREIS

1.500.000,00 €

KÄUFERPROVISION

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma MERKEL RealEstate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Lisa Merkel
Geschäftsführerin
merkel@merkel-realestate.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine großzügige Gewerbeinheit, die ursprünglich im Jahr 1988 als Bankfiliale errichtet wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise, helle Flächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die gesamte Nutzfläche beträgt rund 600 Quadratmeter und verteilt sich auf zwei Vollgeschosse. Ergänzend ist das Gebäude vollunterkellert, wodurch zusätzliche Archiv- und Abstellflächen zur Verfügung stehen. Die bisherige Aufteilung umfasst neun Räume, die je nach Bedarf flexibel verändert und den

jeweiligen Nutzungsanforderungen angepasst werden können. Zwei separate Eingänge – ein repräsentativer Haupteingang sowie ein Nebeneingang für Mitarbeiter und Anlieferungen – sorgen für eine klare Trennung zwischen Kunden- und internen Bereichen.

Das Grundstück umfasst etwa 610 Quadratmeter und bietet damit eine gute Basis für die Nutzung der bestehenden Flächen. Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Durch die großzügige Fläche, die flexible Raumaufteilung und die zusätzlichen Lager- und Archivmöglichkeiten im Keller eignet sich die Immobilie ideal für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten. Neben Büro- und Verwaltungsnutzungen, Praxis- oder Dienstleistungsräumen sowie Flächen für Schulungs- und Bildungseinrichtungen bietet sich das Objekt insbesondere auch als Verkaufsfläche für den Einzel- oder Großhandel an.

LAGE

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage von Oberursel in einem Gewerbe-Mischgebiet im Hochtaunuskreis, einer wirtschaftsstarke und gefragte Stadt im direkten Umfeld von Frankfurt am Main. Oberursel ist als zweitgrößte Stadt des Kreises bekannt für seine hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zur Natur des Taunus.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr ausgezeichnet. Über die nahegelegene Anschlussstelle der A661 sowie die Bundesstraße B455 ist Frankfurt am Main, der internationale Flughafen sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls optimal: U-Bahn- und S-Bahn-Verbindungen bieten direkte Verbindungen nach Frankfurt und in die umliegenden Städte.

Die Lage ist zudem von einer guten Nahversorgung geprägt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Dienstleister. Durch die gewachsene Infrastruktur und die hohe Passantenfrequenz eignet sich das Objekt nicht nur für Büronutzungen und Dienstleister, sondern insbesondere auch für den Einzel- und Großhandel.



Seitenansicht



Empfangsbereich/ EG



Erdgeschoss



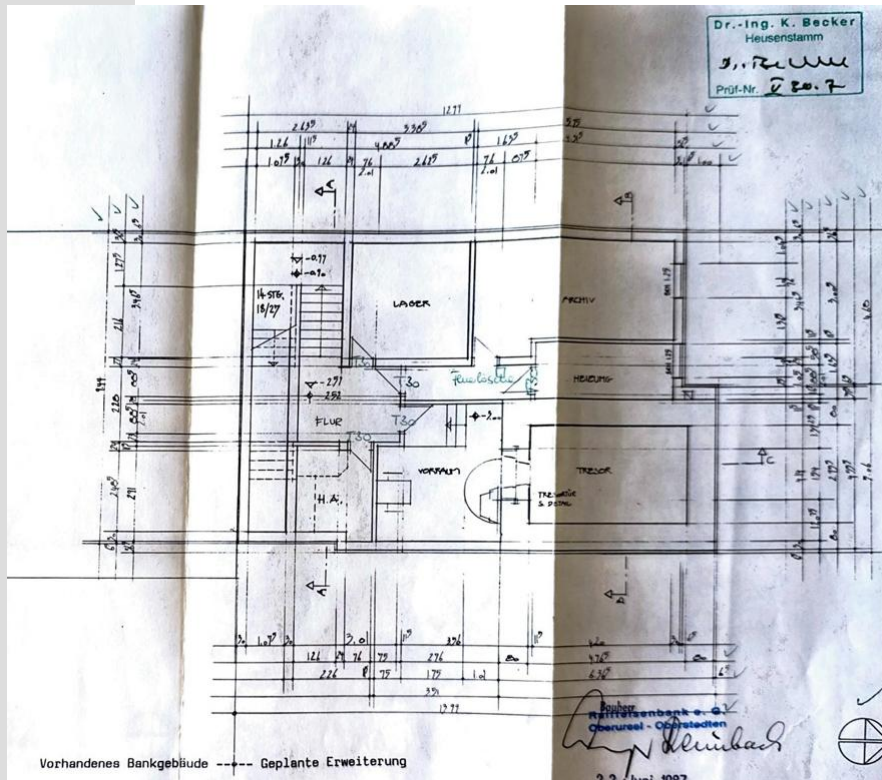
Vom Treppenhaus aus/1.OG



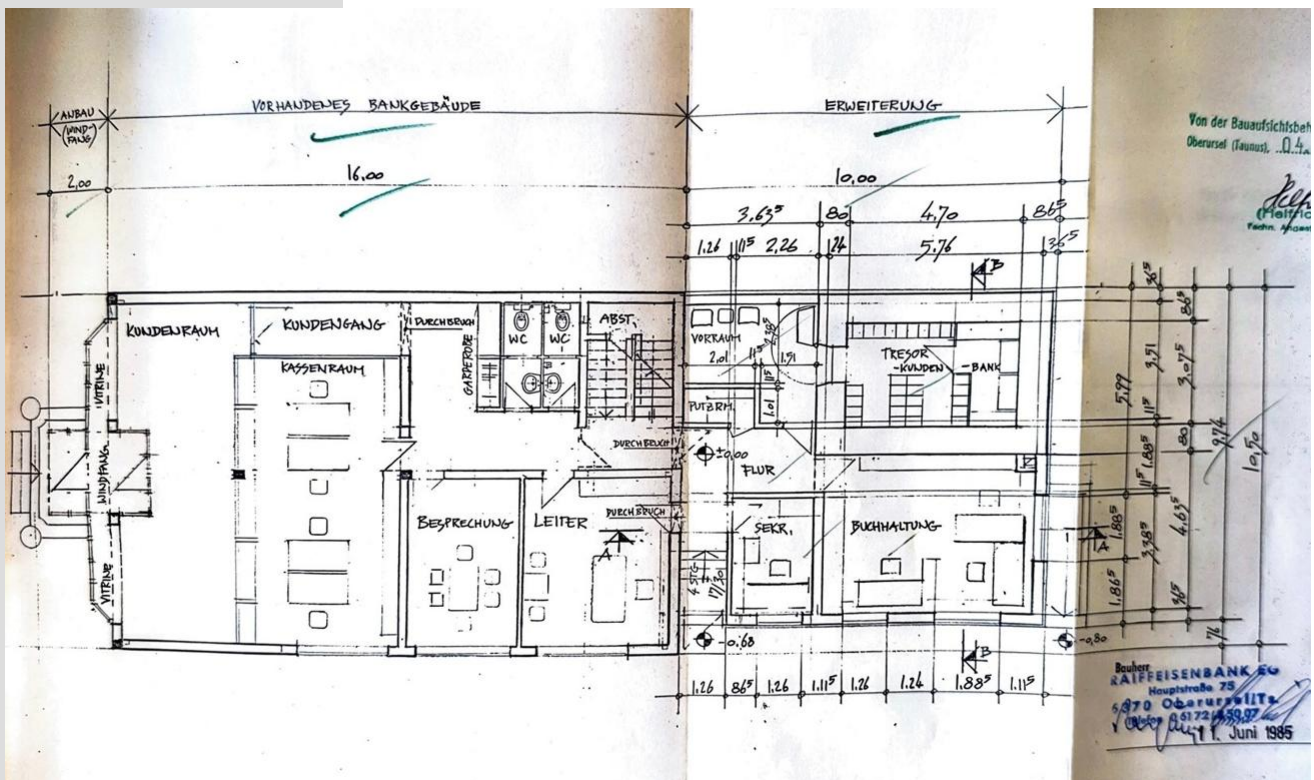
Beispiel Einzelbüro/1.OG



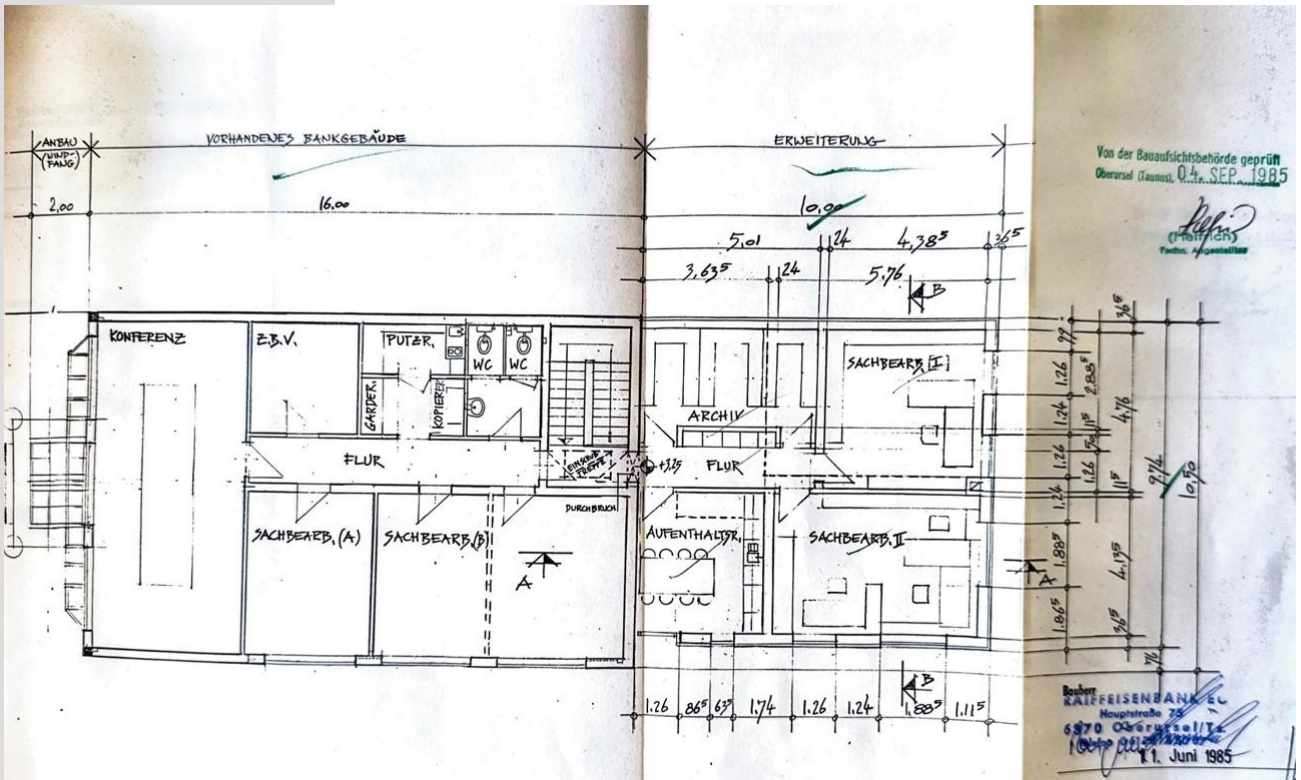
Weiterer Raum



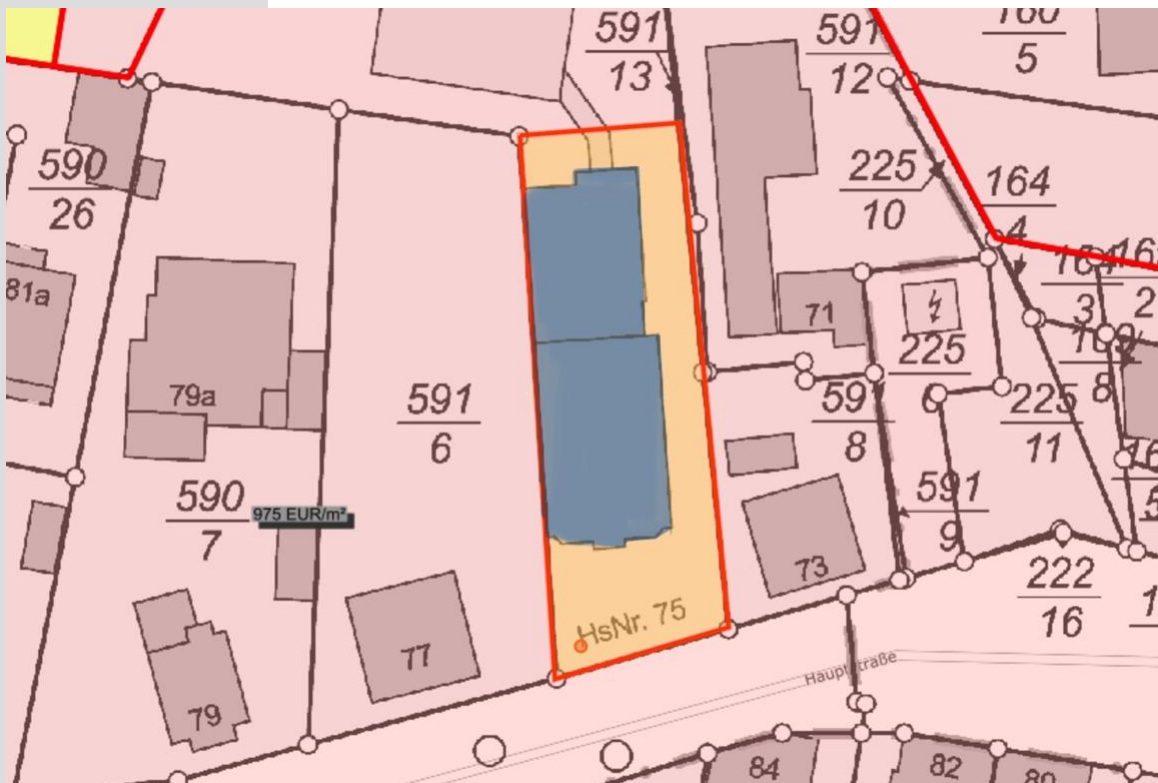
Grundriss_Kellergeschoss



Grundrisse_Erdgeschoss



Grundriss_1. Obergeschoss



Liegenschaftskarte