



OBJEKT 36

## Vielseitiges Gewerbeobjekt/Logistik in erstklassiger Lage

61440 OBERURSEL (TAUNUS)

© FLOWFACT GmbH

**MERKEL RealEstate**

Bahnstraße 6 | 63225 Langen  
Tel.: +49 (0) 151 256 90 663  
merkel@merkel-realestate.de | merkel-realestate.de

# EXPOSE

## ECKDATEN

Baujahr:	2003
Gesamtfläche:	ca. 1.095 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 2.250 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 1.095,00 m <sup>2</sup>
Produktionsfläche:	830 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Ab Juni 2024
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Zustand:	Neuwertig
Bodenbelag:	Fliesen, Beton, Teppichboden, Vinyl
Hallen-/ Geschosshöhe:	9,75 m
Starkstrom:	Ja
Hebebühne vorhanden:	Ja
Rampe:	Ja
Treppen:	Stahlbetontreppe
Stellplatzanzahl:	12
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Ausweis erstellt am:	31.08.2023
Ausweis gültig bis:	30.08.2033
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	B
Energiekennwert:	70,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiekennwert Strom:	12,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## KAUFPREIS

0,00 €

## KÄUFERPROVISION

5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.

## HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma MERKEL RealEstate eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95% 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

Das angebotene Gewerbeobjekt im Gewerbegebiet von Oberursel, Oberstedten, erstreckt sich über eine Gesamtlänge von 55 m und bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Unternehmen verschiedenster Branchen.

##### Lagerfläche/Palettenlager:

Die ebene Lagerhalle mit einer Fläche von ca. 740 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Lagerung und Logistik. Eine Rampe ermöglicht eine einfache Be- und Entladung von LKWs und Paletten.

##### Service- und Anlieferungsfläche:

Die großzügige Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eignet sich ideal für Service- und Anlieferungstätigkeiten und gewährleistet eine reibungslose Warenwirtschaft.

##### Büroflächen:

Die Büroflächen erstrecken sich über das 1. und 2. Obergeschoss und bieten insgesamt ca. 265 m<sup>2</sup>. Jede Etage verfügt über eine Toilette und eine Einbauküche, die den Mitarbeitern eine angenehme Arbeitsumgebung ermöglichen und für deren Komfort sorgen

##### Freiflächen und Stellplätze:

Das Objekt verfügt über ausreichend LKW-befahrbare und befestigte Freiflächen sowie PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher. Eine private Durchfahrtsstraße direkt am Objekt verbindet zwei Hauptstraßen miteinander und gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit.

#### LAGE

Das Gewerbeobjekt liegt im Gewerbegebiet Oberursel, Oberstedten. Oberursel liegt am Südhang des Taunus und ist eine der beliebtesten Wohnorte im Umkreis der Main Metropole Frankfurt, welche zu den attraktivsten Gebieten in ganz Deutschland zählt.

Mit dem wenige Kilometer entfernten Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreicht man in ca. 15 Minuten die Stadt Frankfurt und nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der internationale Flughafen Frankfurt liegt ca. 30 Minuten mit dem Auto entfernt.

## AUSSTATTUNG

### Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- Videoüberwachungsanlage
- Einbruchmeldeanlage
- RWA-Anlage

### Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der Lagerflächen sind:

- Palettenlager: ca. 1008 Palettenplätze
- Hubmastgabelstapler (Jungheinrich)
- ebenerdige Andienung durch 3 große, manuell bedienbare Rolltore (Hörmann)
- überdachte Rampenandienung (Front) - Überladebrücke elektrisch (Hörmann)
- Hallenboden staplerbefahrbar - Hallenhöhe: ca. 9,75 m
- Beleuchtung / Hallenstrahler - Fensterband
- Deckenlichtkuppeln
- Elektro-/ Kraftstromanschlüsse
- Heizung / Luftherhitzer

### Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der Serviceflächen sind:

- direkte Anbindung an die Lagerfläche
- Raumhöhe: ca. 4,25 m
- Beleuchtung / Wannenleuchte
- Heizung / Luftherhitzer + Heizkörper
- Fensterband
- Elektroanschlüsse
- separater Heizungsraum

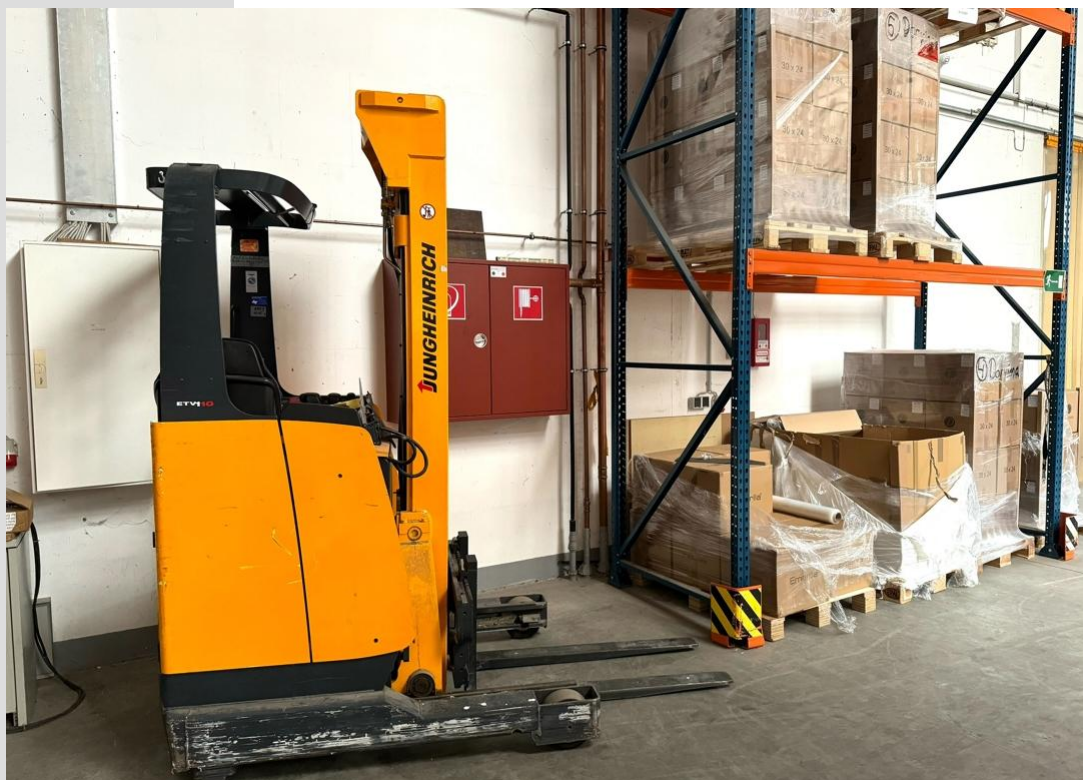
### Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der Büroflächen sind:

- repräsentativer Eingangsbereich
- moderner Standard
- LED Leuchten Rasteranbauleuchte / 1.0G
- abgehängte Decken mit integrierter BAP-Beleuchtung / 2.0G
- EDV-Kabelkanäle
- Fenster / Kunststoff
- Internet-/ Telefonanschlüsse - Teeküche / 1.0G + 2.0G
- hochwertiger Bodenbelag
- getrennte Damen- und Herren WC-Anlagen





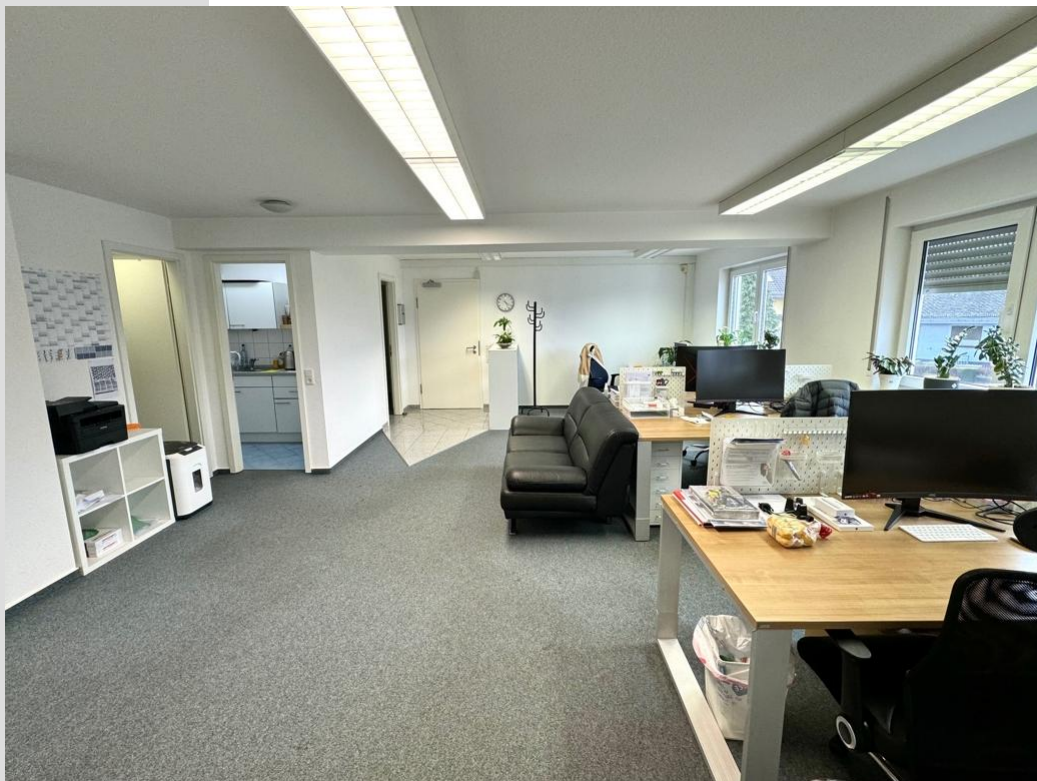
Lagerfläche/Palettenlager (eben + Rampe)



Gabelstapler im Preis inbegriffen



Servicefläche + Anlieferung (EG)



Bürofläche (1.OG)





Bürofläche 1.OG/separates Zimmer



WC/ 1.OG & 2.OG

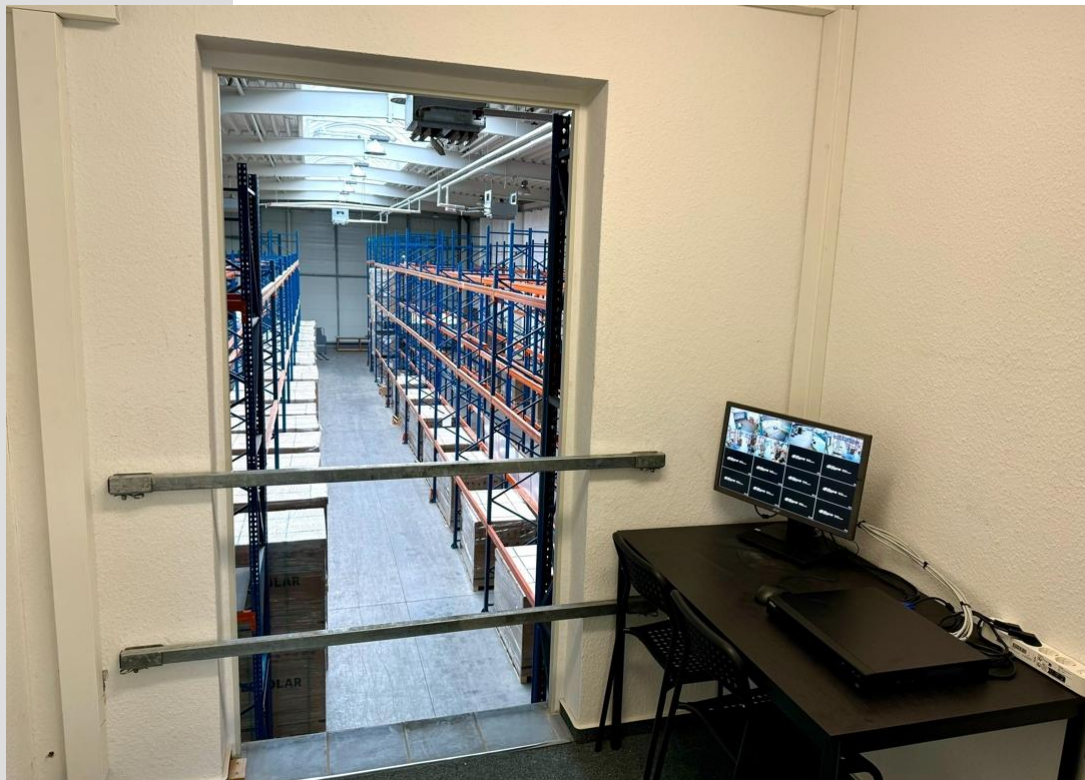


Konferenzraum (2.OG)



Einbauküche (1.OG & 2.OG)





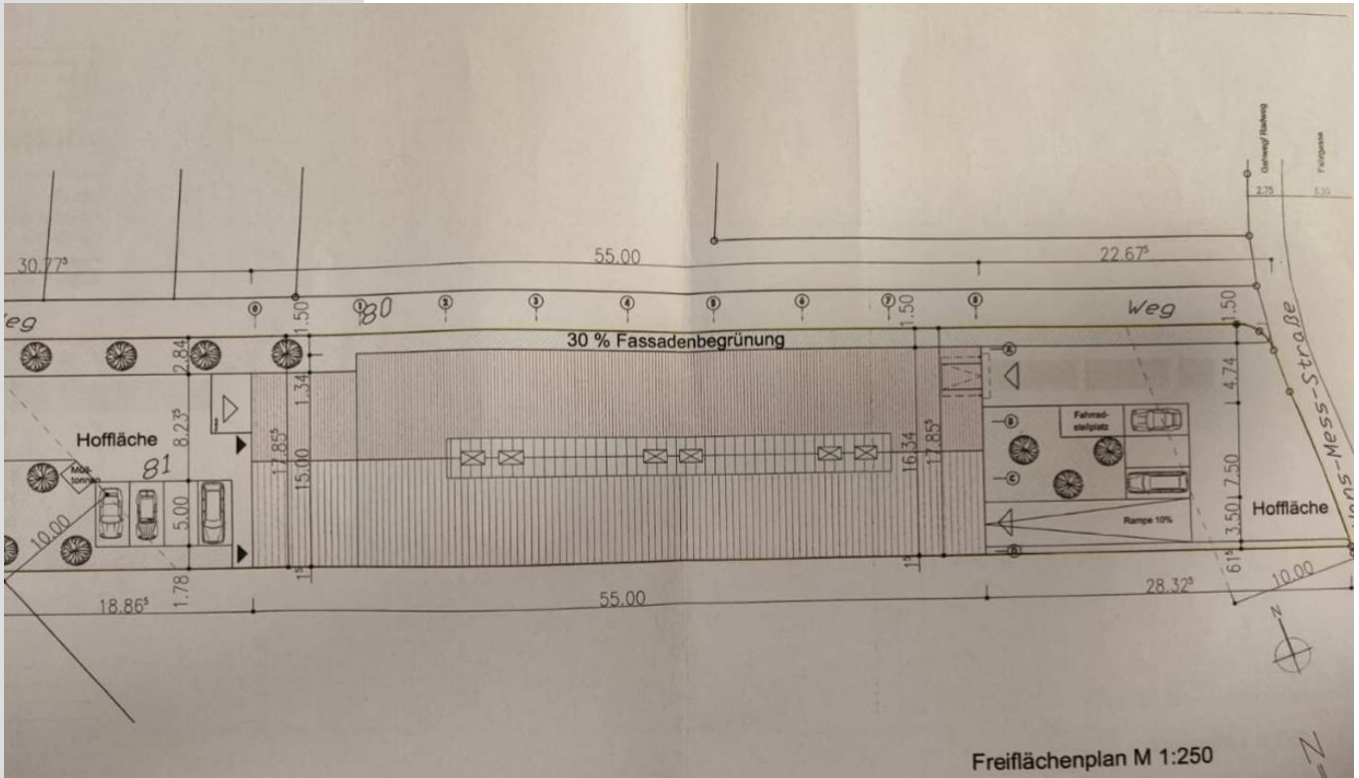
Überwachung von Bürofläche (1.OG)



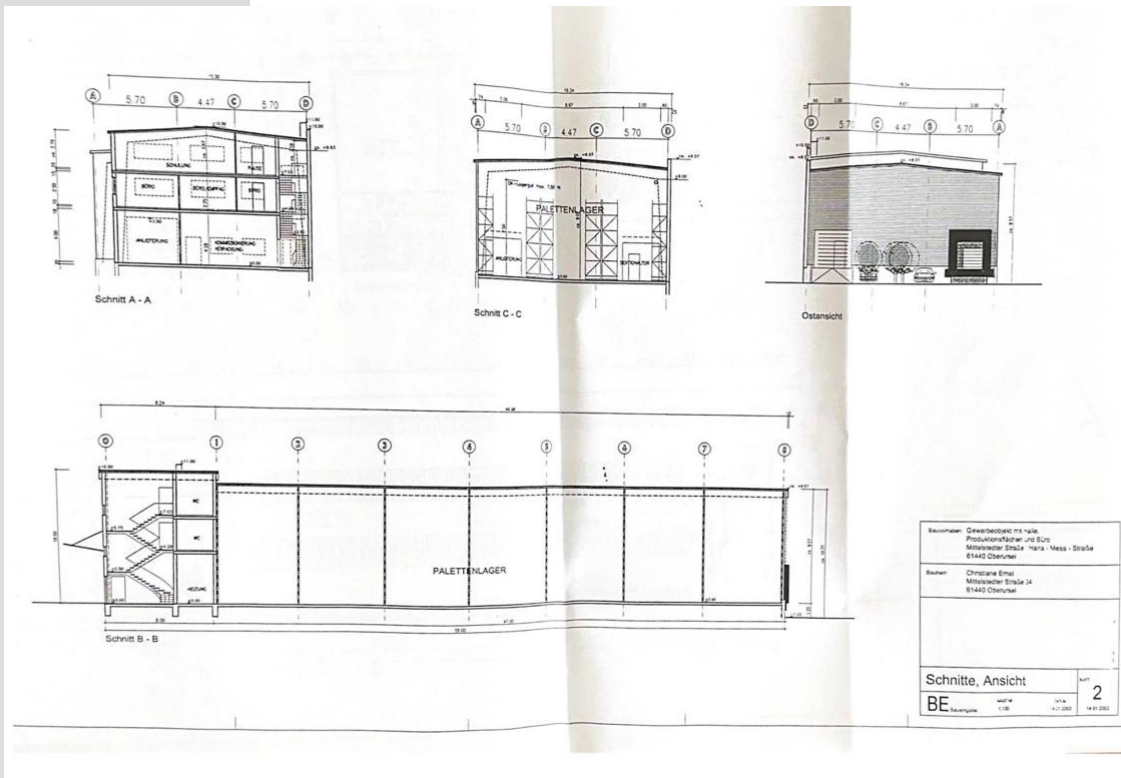
Gewerbefläche/Logistik (Frontansicht)





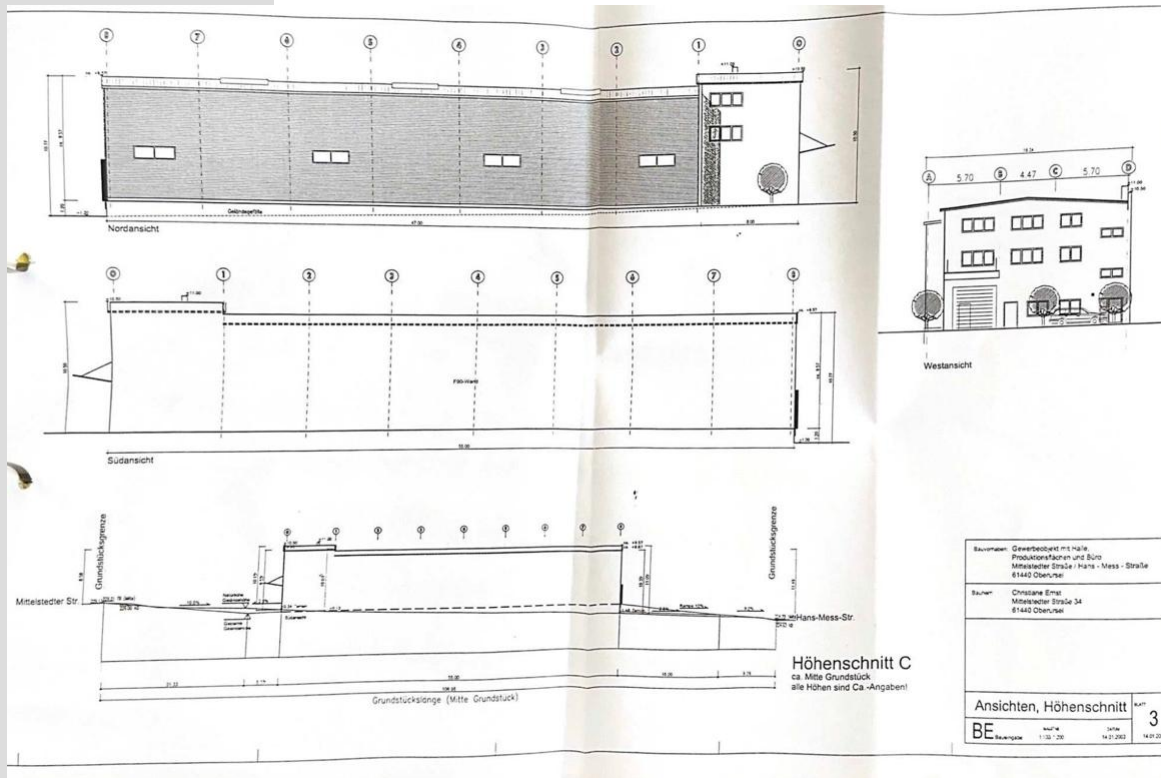


Freifläche\_Ansicht von oben

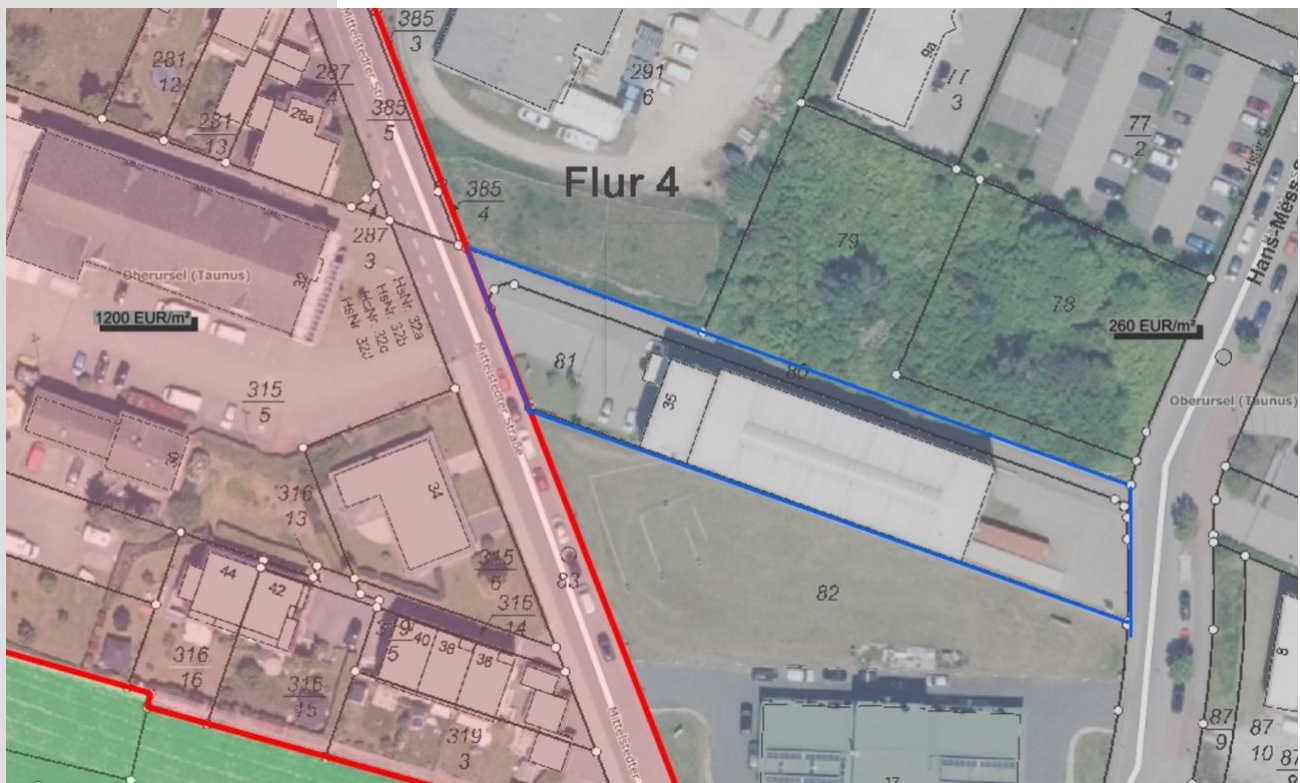


Schnittansicht





Schnittansicht



Liegenschaftskarte