

# Exposé

## Lager in Seligenstadt

### Seligenstadt: flexible Gewerbefläche mit Büro und Lager zu vermieten



Objekt-Nr. OM-303730

### Lager

Vermietung: **4.550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mikail Arslan  
Telefon: 0176 61944847

Am Sandborn 12  
63500 Seligenstadt  
Hessen  
Deutschland

Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	450 €	Gesamtfläche	658,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	9.100 €	Lager-/Prod.fläches	467,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie bietet insgesamt ca. 658 m<sup>2</sup> Fläche, aufgeteilt in Büro-, Lager- und Nebenflächen. Sie befindet sich in einer gut erreichbaren Lage und ist ideal für Unternehmen, die sowohl Büro- als auch Lagerraum benötigen.

Die Immobilie ist mit zwei ebenerdigen Rolltoren ausgestattet, die eine einfache Be- und Entladung ermöglichen. Die Räume sind beheizt, was ein komfortables Arbeiten zu jeder Jahreszeit sicherstellt. Es sind WC-Anlagen und eine Teeküche vorhanden, die den täglichen Betrieb unterstützen. Für Ihre Fahrzeuge stehen zugehörige Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich gibt es Archivflächen zur Aufbewahrung wichtiger Dokumente und ausreichend moderne Büroflächen, die für mehrere Arbeitsplätze geeignet sind.

Die Bürofläche ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz für ein produktives Arbeitsumfeld. Die große Lagerhalle mit ihren zwei ebenerdigen Rolltoren ermöglicht einen reibungslosen Warenverkehr und eine flexible Nutzung. Die beheizten Räume sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima, selbst in den kälteren Monaten.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus Büro- und Lagerfläche und ist ideal für Unternehmen, die eine flexible und gut ausgestattete Gewerbefläche suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Barrierefrei

## Lage

Diese vielseitige Gewerbeimmobilie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in Seligenstadt, einer attraktiven Stadt im Landkreis Offenbach. Seligenstadt zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung und seine Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren aus, was es zu einem idealen Standort für Unternehmen macht.

Die Immobilie liegt in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet, das sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter leicht erreichbar ist. Durch die nahegelegenen Autobahnen A3 und A45 sind die Städte Frankfurt, Offenbach und Hanau schnell erreichbar. Zudem bietet Seligenstadt eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass auch die Nutzung von Bus und Bahn problemlos möglich ist.

In der unmittelbaren Umgebung der Immobilie finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen, die den Arbeitsalltag erleichtern. Die Stadt Seligenstadt bietet zudem eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains und in der historischen Altstadt.

Nutzen Sie die strategisch günstige Lage dieser Gewerbeimmobilie und profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur und dem wirtschaftsfreundlichen Umfeld in Seligenstadt.

# Exposé - Galerie



Lager



Lager

# Exposé - Galerie



Lager



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Präsentationsraum



WC

# Exposé - Galerie



Rolltor



Rolltor

# Exposé - Grundrisse



## Flächenberechnung

Büro 1 = 25,3m <sup>2</sup>	Lager 1 = 22,25m <sup>2</sup>
Büro 2 = 33,19m <sup>2</sup>	Lager 2 = 11,54m <sup>2</sup>
Büro 3 = 7,19m <sup>2</sup>	Halle 1 = 239,37m <sup>2</sup>
Windfang = 14,33m <sup>2</sup>	Büro 4 = 7,69m <sup>2</sup>
Empfang = 22m <sup>2</sup>	Abstellraum 3 = 21,31m <sup>2</sup>
Flur 1 = 7,75m <sup>2</sup>	Büro 5 = 13,55m <sup>2</sup>
Flur 2 = 5,93m <sup>2</sup>	Büro 6 = 12,45m <sup>2</sup>
Abstellraum 1 = 6,88m <sup>2</sup>	Lager 3 = 150,62m <sup>2</sup>
Abstellraum 2 = 6,88m <sup>2</sup>	Lager 4 = 43,98m <sup>2</sup>
	WC1 = 3,24m <sup>2</sup>
	WC2 = 3,24m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche = 658,69m <sup>2</sup>

Grundriss