



## **Lage 1B, 20 m abseits der Einkaufsmeile Kaiserstraße Kaiserstr.**

(siehe Bild)

61169 Friedberg /Stadtmitte

Gesamtfläche Mietobjekt ca. 106 m<sup>2</sup>

[» Standort in Google Maps zeigen](#)

## **Objektbeschreibung, Ausstattung**

### **\* Bürofläche(n)**

-- Gesamtgröße 106 m<sup>2</sup>, -- aufgeteilt in:

Raum(1) 21 m<sup>2</sup>, Raum(2) 24 m<sup>2</sup>, Raum(3) 42 m<sup>2</sup>, Raum(4)-Wintergarten 9 m<sup>2</sup>, ideal als Konferenzraum nutzbar da beheizbar und vollisoliert), Flur 2 m<sup>2</sup>, Toilette 2 m<sup>2</sup>, (; plus daran angrenzendem Balkon 6 m<sup>2</sup> (Südwest-Lage).

Die Raumhöhe beträgt 3,00 Meter. Ausnahme davon, der Sanitärraum mit 2,5 Meter Höhe.

In allen Räumlichkeiten ist auf dem Fußboden durchgehend Laminat verlegt, außer der Sanitärraum, welcher vorwiegend in Feinsteinzeug ausgeführt ist. Für wohlige Wärme sorgen 8 Heizkörper vorwiegend Typ 2L/DK über eine Etagen-Heizungsanlage, die im Herbst 2022 erneuert wurde, u.a. mit digitaler Raumtemperaturregulierung, Weitere den technischen Erfordernissen entsprechende Möglichkeiten zum Aufstellen einer Spüle für Warm- und Kaltwasseranschluss, als auch Elektroanschluss zum Betrieb einer Spülmaschine, Dunstabzug etc. Grundsätzlich verfügt jeder Raum über eine ausreichende Elektroinstallation zum Anschluss zusätzlicher Geräte wie Computer, Kopierer etc. mit guter Leistung. Teilweise sind bereits Beleuchtungskörper; in verschiedenen Räumen bereits Deckeneinbauleuchten vorhanden. Selbstverständlich eine Möglichkeit zum Internet-Zugang entsprechend den Leistungen der Telecom.

Alle Fenster sind als Thermopen, 2-fach Mehrscheibenverglasung, ausgeführt, wobei die Fenster zur Straßenseite zusätzlich in Schallschutz ausgestattet sind. Die Räume sind Dank der großen Fenster Typ (DK) Dreh/Kipp-Ausführung optimal belichtet und können somit auch entsprechend belüftet werden.

Auf Wunsch kann in Absprache mit dem Vermieter die Trennwand zwischen Büro 1 und Büro 2 entfernt werden und somit in einen großen Raum umgewandelt werden, was durch die Leichtbauweise der Trennwand problemfrei möglich ist. Gleiches gilt für die Trennwand, die zwischen Büro 1 und 2 aktuell räumlich zu Büro 3 trennt und die derzeit 3 Büroflächen in einen einzigen Raum umzuwandeln und somit eine neue Aufteilung der Gesamtfläche zu erreichen wäre.

### **\* Sanitär**

Toilette und kleines Waschbecken, Tageslicht über ein eigenes Fenster /DK

### **\* Sonstiges**

Die Büroräume befinden sich im 1. Stock eines Wohn- und Geschäftshauses mitten im Herzen von Friedbergs Innenstadt, direkt an der „Einkaufsmeile Kaiserstraße“ in guter Lauf Lage.

Großer gemeinsam genutzter Haupteingang zu den beiden Ladenlokalen im Erdgeschoss und den Vermietungen im oberen Wohnbereich Von privat zu vermieten. **Keine Courtage!**

Ihre Gelegenheit in einem gut sanierten Wohn- und Geschäftshaus mitten Herzen der Friedberger Innenstadt, direkt an der "Einkaufsmeile Kaiserstraße", in guter Lauf Lage anzumieten.

## \* Werbefläche

Nach Vereinbarung an diversen Stellen zur Anmietung.

## \* Energie

- Gas (Etagenheizungsanlage)
- Energieausweis 1 (Verbrauchsausweis)



- Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	1911
wesentliche Energieträger	Erdgas
Erstellung	22.08.2008
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²·a) - Warmwasser enthalten

## - Alles Wichtige im Überblick

<i>Objektart</i>	<i>Bürofläche</i>
<i>Gesamtfläche Objekt</i>	<b>106,0 m<sup>2</sup></b>
<i>Büro mit Konferenzraum</i>	96,0 m <sup>2</sup>
+ Toilette	2,0 m <sup>2</sup>
+ Balkon	6,0 m <sup>2</sup>
+ Flur	2,0 m <sup>2</sup>

## \* weitere Daten

<i>Standortlage</i>	1B
<i>Haustyp</i>	4- geschossiges Doppelhaus als Wohn- und Geschäftshaus
<i>2 Schaufensterfronten</i>	je 5,60 m Breite
<i>Objektzustand</i>	saniert (1986-1994, 2006-2012)
<i>Baujahr Gebäude</i>	1911
<i>Etagen:</i>	3 + Dachgeschoss

\*\*\*\*\*

<i>Fußweg zum Busbahnhof</i>	2-3 Minuten
<i>Fußweg zum Bahnhof</i>	8-10 Minuten
<i>Parkhaus</i>	3-4 Minuten

### **Entfernung zur(m) nächsten**

- BAB, nördl. Auf-/Ausfahrt	15 km
- BAB, südl. Auf-/Ausfahrt	8 km
- Flughafen	50 km

## \* Kontakt

D- 61169 Friedberg / Hessen  
Telefon: 06031.6707311 (AB mit Gesprächsaufzeichnung)  
Email: [Kontakt](#)