

# EXPOSÉ

Provisionsfrei

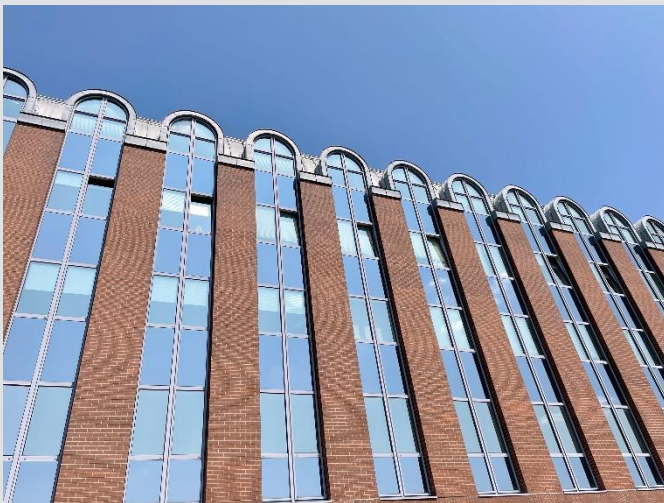
63150 Heusenstamm, Philipp-Reis-Str. 4-8

Mieten Sie provisionsfrei im Frankfurter Umland



## Highlights

- Attraktiver Mietpreis ab 8,50 €/m<sup>2</sup>
- Büromietflächen ab ca. 40 m<sup>2</sup>
- **SOFORT** verfügbar
- Hochwertige Büroflächen
- Mehr als 60 Außen-Stellplätze verfügbar
- Lagerflächen



## Ansprechpartner

**René Fäth**

Immobilien Consult  
Philipp-Reis-Str. 4-8  
63150 Heusenstamm



Tel. +49 (69) 61 58 89  
Mobil +49 (170) 359 16 42

[rene.faeth@immobilienconsult.com](mailto:rene.faeth@immobilienconsult.com)

[www.immobilienconsult.com](http://www.immobilienconsult.com)

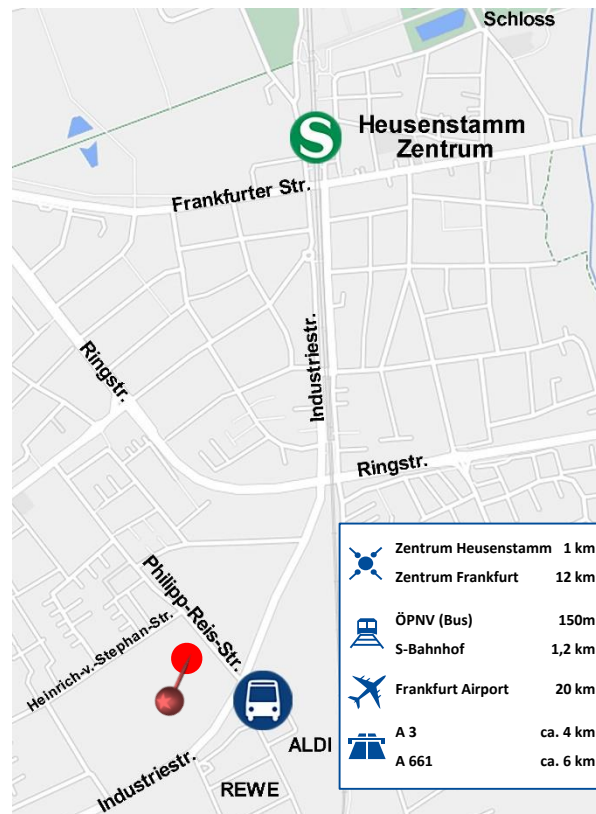
## Standort

Heusenstamm liegt rund 10 Kilometer von der Main-Metropole Frankfurt entfernt. Die Stadt verfügt damit über eine exzellente Lage und Infrastruktur innerhalb des Mittelpunkts der dynamischen Wirtschaftsregion Rhein-Main mit Europas größtem Flughafen, hervorragender Anbindung an Autobahn und Schienenverkehr und starker Präsenz internationaler Unternehmen aus Wirtschaft, Finanzen, Handel und Industrie.

Die angebotenen Flächen befinden sich innerhalb des Gewerbegebiet Süd, das am südlichen Ortsrand von Heusenstamm gelegen ist. Nahversorgungsmöglichkeiten sind über das nahegelegene REWE-Center sowie den ALDI-Markt gegeben.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Autobahnanschlüsse A3 und A661, die sich in 4 km, bzw. 6 km Entfernung befinden. Zudem ist das Objekt über die Buslinie OF-30 (Haltestelle ca. 150 m entfernt) an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die S-Bahn-Haltestelle Heusenstamm befindet sich ca. 1,2 km entfernt. Von hieraus kann die Frankfurter Innenstadt innerhalb von 20 Min. mit der S2, die im 30-Minuten-Takt verkehrt, erreicht werden.



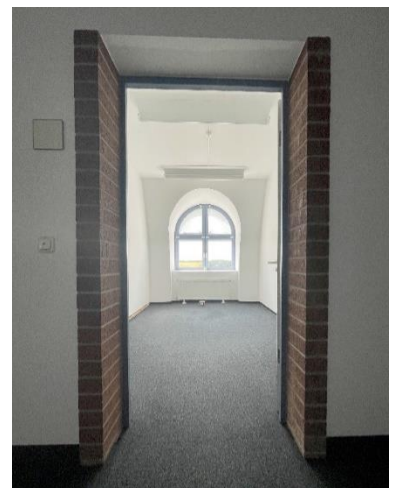
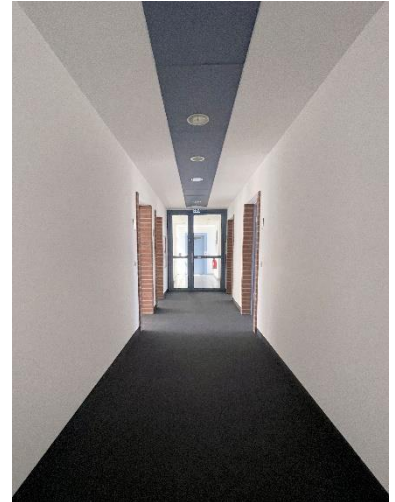
## Objektbeschreibung

Die modernen, drei- bis fünfgeschossigen Bürogebäude wurden weitgehend in den 1990er Jahren durch die Deutsche Bundespost als Fernmeldezeugamt errichtet, beziehungsweise modernisiert. Die Gebäude verfügen über eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung. Die Flächen verfügen über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Exklusive, zusammenhängende Mietbereiche von ca. 176 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup>
- Büroflächen ab ca. 30 m<sup>2</sup> teilbar | einzeln anmietbare Büros
- Verkabelung über Brüstungskanal
- Aufzug
- Öffensbare Fenster | Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- moderne Toilettenanlagen
- Lagerflächen in unterschiedlichen Größen

Lästige Parkplatzsuche bleibt Ihnen erspart, denn rund um das Gebäude finden Sie rund 180 Stellplätze, davon aktuell mehr als 60 verfügbar.

Eine Belieferung des Areals per LKW ist hofseitig möglich und wird durch eine Laderampe erleichtert.



## Innenansichten Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus / Aufzug

## Innenansichten 1. Obergeschoss



**Büroraum**



**Brüstungskanal**



**Flur**



**Teeküche**

## Innenansichten 4. Obergeschoss



**Büroraum**



**Bodentank**



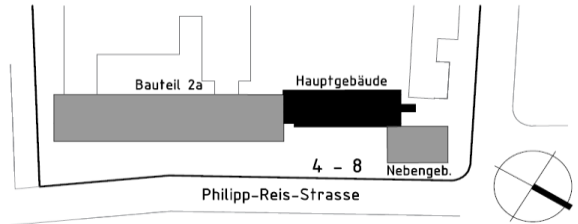
**Flur**



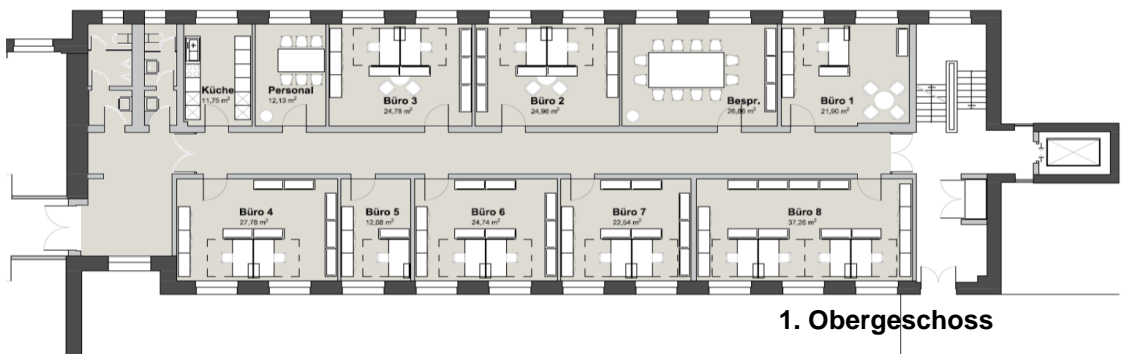
**Teeküche**

## Hauptgebäude, 1. OG, 3. OG & 4. OG mit Beispielmöblierung

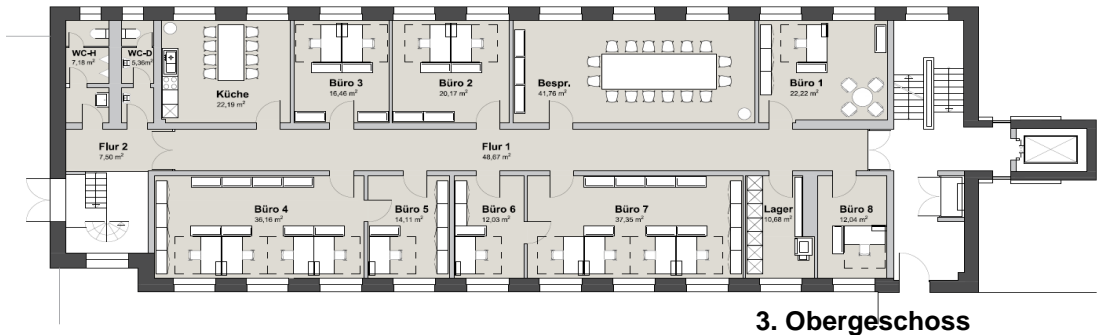
ohne Maßstab



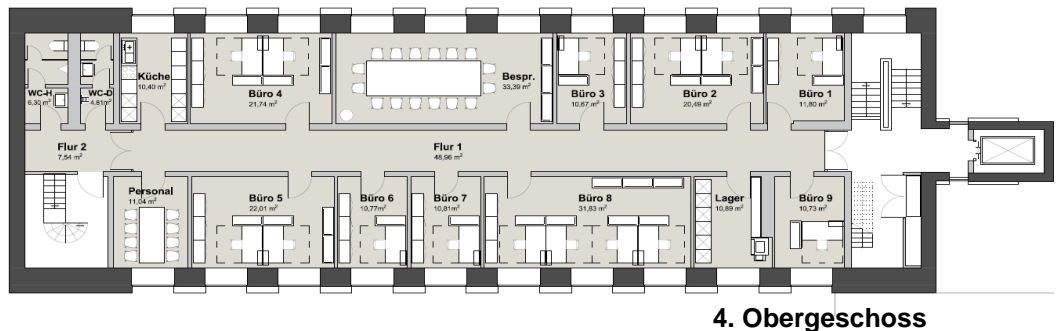
Summe Mietfläche = ca. 350,50 m<sup>2</sup>



Summe Mietfläche = ca. 313,88 m<sup>2</sup>

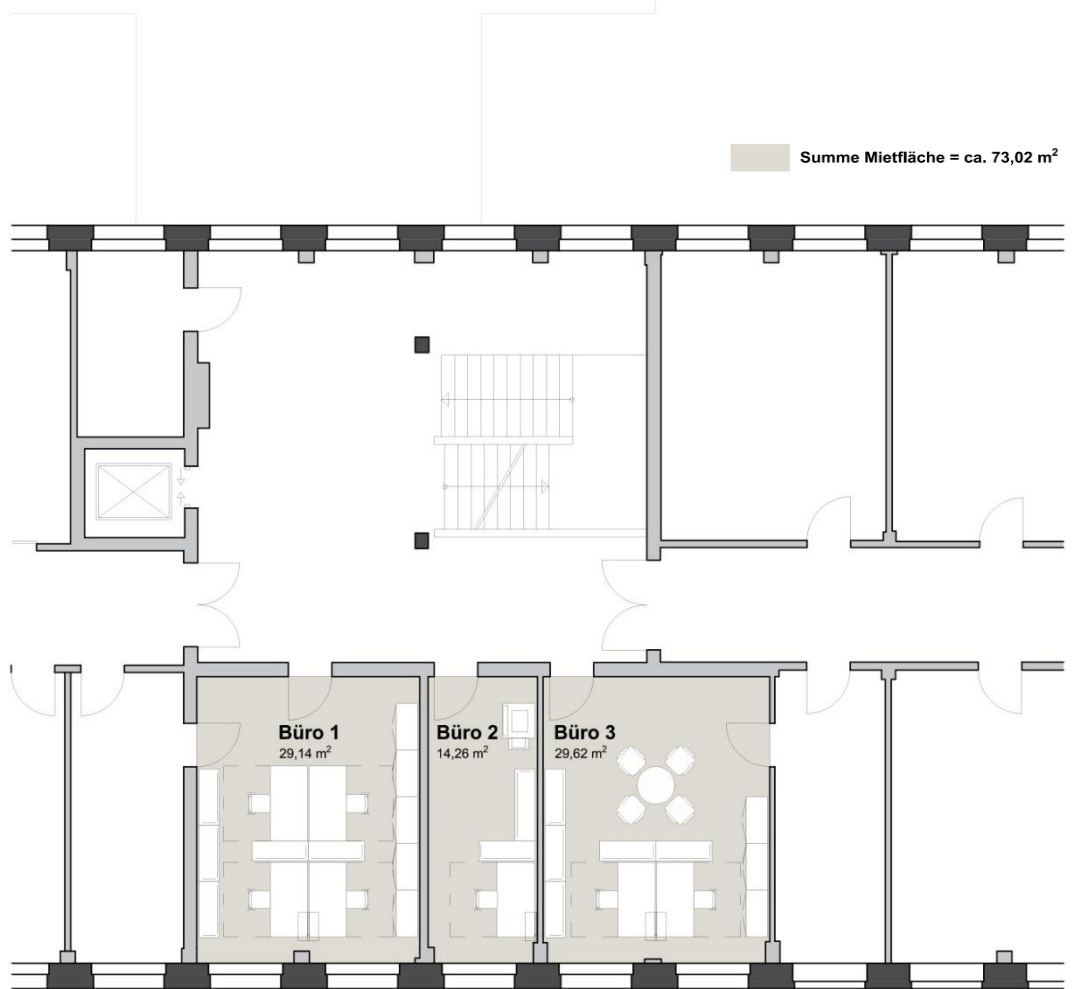
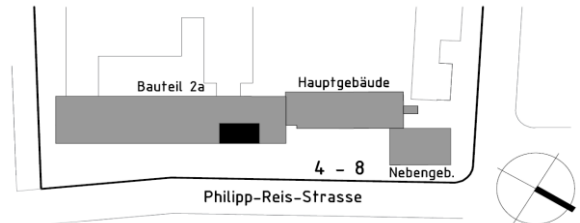


Summe Mietfläche = ca. 284,18 m<sup>2</sup>



## 1. OG Bauteil 2a mit Beispielmöblierung

ohne Maßstab

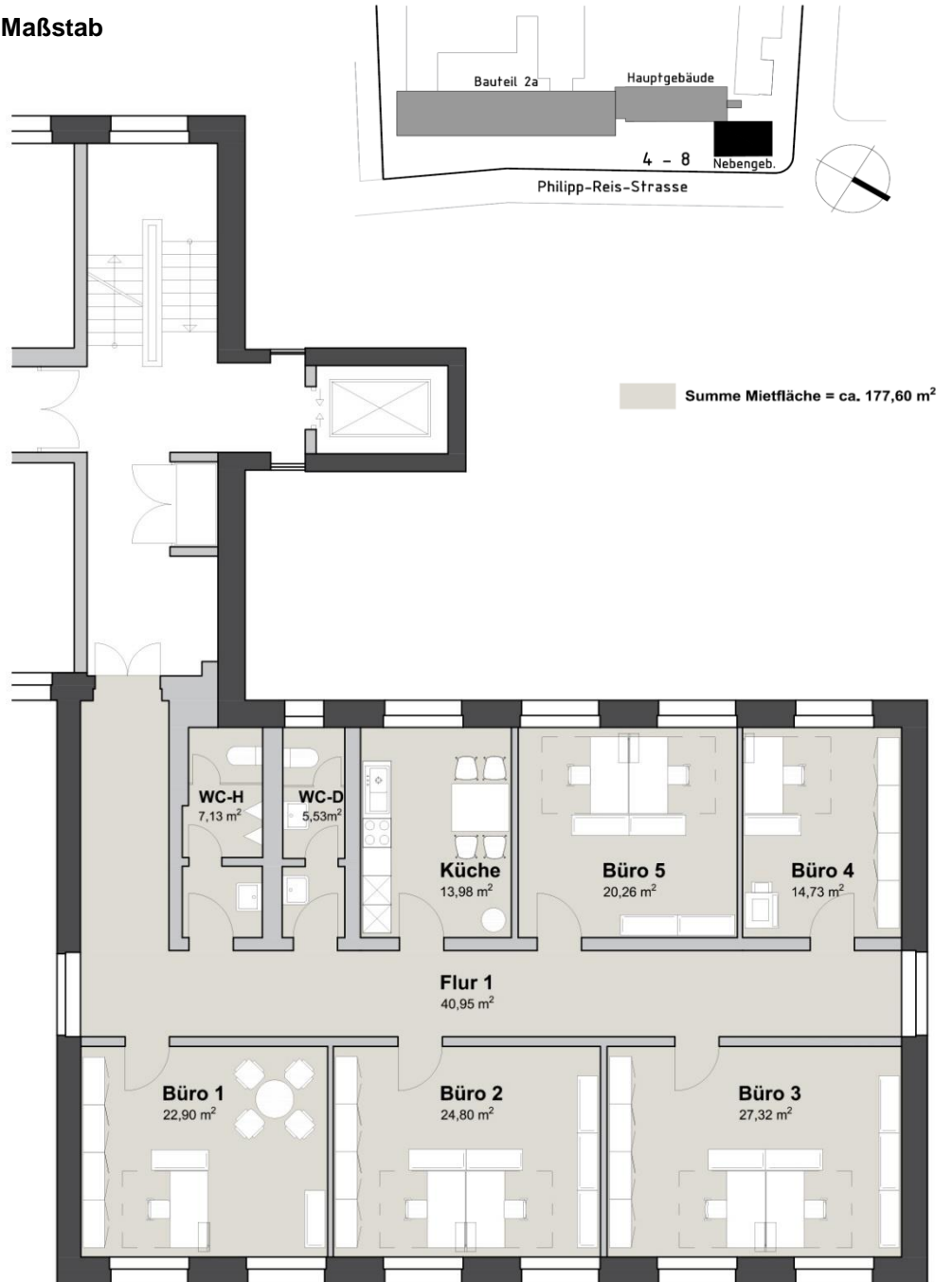


1. Obergeschoss



## 2. OG Nebengebäude mit Beispielmöblierung

ohne Maßstab



2. Obergeschoss

## Objektfotos



## Verfügbare Mietflächen

| Lage | Nutzung       | Fläche                                       | Miete<br>(zzgl. USt.)    | Stellplätze               |
|------|---------------|--|--------------------------|---------------------------|
| 1.UG | Lager/ Archiv | ca. 3 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>   | ab 3,50 €/m <sup>2</sup> | 67 Stück<br>(nach Bedarf) |
| EG   | Büro          | ca. 14 m <sup>2</sup> bis 175 m <sup>2</sup> | ab 8,50 €/m <sup>2</sup> |                           |
| EG   | Lager         | ca. 30 m <sup>2</sup> bis 310 m <sup>2</sup> | ab 4,50 €/m <sup>2</sup> |                           |
| 1.OG | Büro          | ca. 351 m <sup>2</sup>   73 m <sup>2</sup>   | ab 8,50 €/m <sup>2</sup> |                           |
| 2.OG | Büro          | ca. 178 m <sup>2</sup>                       | ab 8,50 €/m <sup>2</sup> |                           |
| 3.OG | Büro          | ca. 314 m <sup>2</sup>                       | ab 8,50 €/m <sup>2</sup> |                           |
| 4.OG | Büro          | ca. 284 m <sup>2</sup>                       | ab 9,00 €/m <sup>2</sup> |                           |

## Mietkonditionen im Überblick

### Mietpreise:\*, \*\*

Büro: ab 8,50 €/m<sup>2</sup>

Lager: ab 3,50 €/m<sup>2</sup>

**Nebenkosten:** 2,50 €/m<sup>2</sup>

**Außenstellplatz:** 40,00 €/Stück

Die Ausstattung der Flächen kann auf die Nutzungsanforderungen abgestimmt werden.

\* Mietkonditionen setzen eine Mietvertragslaufzeit von mind. 1 Jahr voraus.

\*\* zzgl. Ust.

## Über Instone Real Estate (IRE)

Instone Real Estate ist einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und im SDAX notiert. Das Unternehmen entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt maßgeblich an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In 30 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 437 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. Juni 2021 umfasste das Projektportfolio 52 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 6,3 Mrd. Euro und 14.338 Einheiten.

### Weitere Informationen:

[www.instone.de](http://www.instone.de)



## Ansprechpartner

Für weitergehende Fragen oder Vereinbarung von Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an:

### René Fäth



Immobilien Consult  
Philipp-Reis-Str. 4-8  
63150 Heusenstamm

Tel. +49 (69) 61 58 89  
Mobil +49 (170) 359 16 42

[rene.faeth@immobilienconsult.com](mailto:rene.faeth@immobilienconsult.com)

[www.immobilienconsult.com](http://www.immobilienconsult.com)



## Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde auf der Grundlage der für Instone Real Estate Development GmbH zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt Instone Real Estate keine Gewähr. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen.

Alle Angaben sowie evtl. Angebote sind freibleibend. Änderungen bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Instone Real Estate Development GmbH gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Mietverhältnisses zu verwenden.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.