

## Ihr Standort: Lorsbacher Straße



### Objekttyp:

Büro Souterrain

### Typ:

Mietobjekt von privat

### Verfügbar:

ab sofort

### Objektbeschreibung:

Büroräume mit einer Gesamtfläche von ca. 85m<sup>2</sup> mit separatem Eingang, in einem modernen und luxuriösen Zweifamilienhaus in ruhiger und zentraler Lage. Erstbezug nach Neubau. Das im Souterrain liegende Büro verfügt über zwei Räume mit 25m<sup>2</sup> bzw. 37m<sup>2</sup>, beide Räume bieten ausreichend Tageslicht sowie je eine kleine Terrasse (2,8m<sup>2</sup> bzw. 5,25m<sup>2</sup>). Fußbodenheizung. Der Verbindungsflur von 10m<sup>2</sup> zwischen den beiden Räumen ist annähernd quadratisch und bietet sehr gute Möglichkeiten, Regale zu platzieren. Er kann alternativ auch als weiterer Arbeitsraum genutzt werden. Vorrichtungen zum Einbau einer Küchenzeile sind vorhanden. Das Büro verfügt über eine Dusche sowie ein WC. Ein Anschluss für eine Waschmaschine in einem separaten Kellerraum steht zur Verfügung. Auf dem Grundstück befindet sich ein PKW Stellplatz, zusätzlich gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten vor dem Haus.

### Lagebeschreibung:

Das Gebäude liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit in der Nähe liegenden Einkaufsmöglichkeiten. Die Stadt Hattersheim liegt im Herzen der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main, an der westlichen Stadtgrenze zu Frankfurt am Main. Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie zum Beispiel ein großes modernes Freibad, umfangreiches Vereinsleben (Fußball-, Turnverein) sowie Livemusik- und Kulturveranstaltungen im historischen Alten Posthof. Hattersheim verfügt sowohl über einen direkten Autobahn- als auch S-Bahnanschluss nach Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. Der Flughafen Frankfurt/Main liegt 15 km entfernt.

### Technische Ausstattung:

Das Gebäude ist mit einem modernen und wirtschaftlichen Luft-Wasser-Wärmepumpen-System ausgestattet (21,2kWh(m<sup>2</sup>-a) Endenergiebedarf A+). Es besteht die Möglichkeit, über den reversiblen Betrieb, die Anlage in den Sommermonaten für die Kühlung der Räume zu nutzen. Die Fassade ist mit Mineralwolle gedämmt und bietet somit ein besonders angenehmes Raumklima. Das Gebäude bietet eine SAT-Anlage sowie Netzkabel in allen Räumen.

Alle Angaben ohne Gewähr

Stand: Oktober 2022

