



Immobilienexposé  
**Top-Gewerbegrundstück in Waldböckelheim:**  
**Strategische Lage in frequentierter**  
**Nachbarschaft**

Objekt-Nr.:  
ON455



## Grundstück zum Kauf

Top-Gewerbegrundstück in Waldböckelheim: Strategische Lage in frequentierter Nachbarschaft

**Kaufpreis**  
389.000 €

 **3.250 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	389.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	ja, siehe unter SONSTIGE	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	ON455	
<b>Weitere Flächen</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6
	Grundstück (ca.)	3.250 m <sup>2</sup>
<b>Zustand und Bauart</b>	Erschließung	voll erschlossen
	Bebaubar nach	nach Bebauungsplan
<b>Sonstige</b>	Gewerbliche Nutzung möglich	Ja

## Beschreibung

Das präsentierte Gewerbegrundstück in Waldböckelheim erstreckt sich über eine Fläche von 3.250 m<sup>2</sup>. Aufgrund seiner speziellen Widmung ist es ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Dieses Grundstück stellt eine exzellente Investitionsmöglichkeit dar und bietet durch seine Größe und die zulässigen Bebauungsparameter vielfältige Entwicklungschancen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die

Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 unterstreichen das Potential für eine hohe Bebauungsdichte und eine optimale Flächenausnutzung.

## Ausstattung

Das Grundstück ist nicht nur durch seine Größe und seine erstklassige Lage besonders hervorzuheben, sondern auch durch folgende Ausstattungsmerkmale:

-Voll erschlossen: Das Grundstück ist vollständig erschlossen, was den sofortigen Baubeginn oder die Nutzung ermöglicht, ohne zusätzliche infrastrukturelle Maßnahmen ergreifen zu müssen.

-Optimale Bebauungsparameter: Mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 sind die Voraussetzungen für eine intensive und effiziente Bebauung gegeben.

-Ausschließliche gewerbliche Nutzung: Das Grundstück bietet die Sicherheit einer klaren und ausschließlichen gewerblichen Widmung, was potenzielle Nutzungskonflikte mit angrenzenden Grundstücken verhindert und die Realisierung von gewerblichen Projekten vereinfacht.

-Gute Erreichbarkeit: Durch die Nachbarschaft zu großen Einzelhandelsketten und dem Ionity-Ladepark ist eine hohe Frequenz und eine gute Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner garantiert.

## Lage

Das angebotene Gewerbegrundstück befindet sich in einer äußerst attraktiven und strategischen Lage in Waldböckelheim.

-Nachbarschaft zu Einzelhandelsgiganten: Unmittelbar neben dem Grundstück positionieren sich bekannte Einzelhandelsketten wie Rewe und Aldi. Diese renommierten Unternehmen ziehen täglich zahlreiche Kunden an und sorgen damit für eine hohe Passanten- und Verkehrsfrequenz in der direkten Umgebung.

-Zukunftsorientierte Infrastruktur: In der Nähe des Grundstücks hebt sich ein moderner Ionity-Ladepark hervor. Dieser Ladepark stellt nicht nur eine wichtige Anlaufstelle für Elektrofahrzeuge dar, sondern symbolisiert auch die zukunftsorientierte Ausrichtung der Region in puncto Mobilität.

-Wirtschaftliche Stärke: Die unmittelbare Nähe zur Sparkasse unterstreicht das wirtschaftliche Potenzial des Standortes und bietet Geschäftsleuten und Investoren zusätzliche Dienstleistungen und Vorteile.

Zusammengefasst liegt das Grundstück in einem Gebiet, das von starken wirtschaftlichen Akteuren geprägt ist, und profitiert von einer modernen und zukunftsweisenden Infrastruktur. Es stellt daher für Investoren und Unternehmer eine erstklassige Gelegenheit dar, sich in einem dynamischen Umfeld zu positionieren.

## Sonstiges

### Provisionshinweis:

Im Falle eines Kaufes der Liegenschaften oder Teilen davon (inklusive Inventar) von einem von der hallenpool GmbH & Co. KG benannten Verkäufer (oder einem wiederum von diesem benannten Dritten) zahlt der Käufer der Immobilie eine Courtage von 3 % des Kaufpreises zzgl. USt. an die hallenpool GmbH & Co. KG. Erfolgt der Verkauf als sog. Share-Deal ist die Regelung analog anzuwenden. Die Courtage wird dann von dem Transaktionsvolumen

inklusive übernommener Finanzierungen und Eigenkapital-Ausgleichszahlungen berechnet.

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sonstiges:

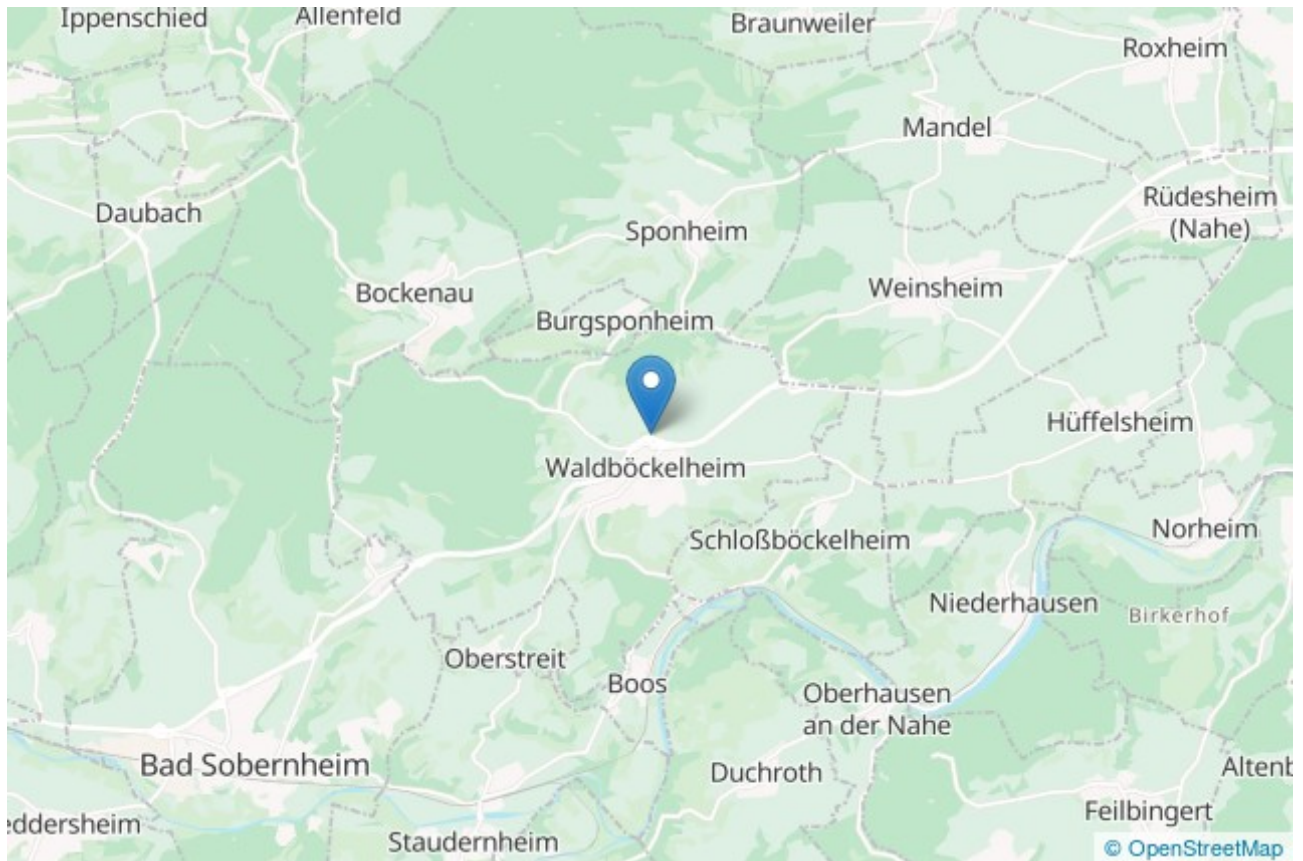
Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

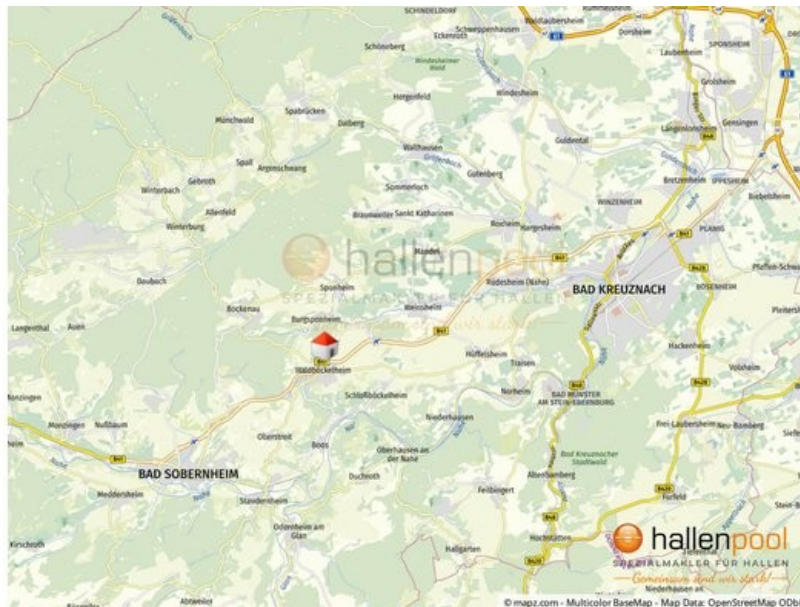
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Oliver Nitschke
<b>Telefon</b>	+49 174 609 5024
<b>E-Mail</b>	nitschke@hallenpool.com

## Lage und Umgebung

55596 Waldböckelheim





Lageplan