



Immobilienexposé  
**Gewerbehalle 708 m<sup>2</sup> + 230 m<sup>2</sup> Büroflächen**  
**65451 Kelsterbach Nahe Flughafen**  
**PROVISIONSFREI zu verm.**

Objekt-Nr.:  
TH363A



## Halle/Lager/Produktion zur Miete

Gewerbehalle 708 m<sup>2</sup> + 230 m<sup>2</sup> Büroflächen 65451 Kelsterbach Nahe Flughafen

PROVISIONSFREI zu verm.

Miete zzgl. NK  
7.500 €

 120 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 827 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 970 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

 1975  
Baujahr

 18  
Stellplätze



Sonstige

Gewerbliche Nutzung möglich Ja

## Beschreibung

Diese Halle mit angeschlossenen Büro-/Schulungsräumen bietet eine Gesamtfläche von ca. 970 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Veredelung oder Dienstleistung

Die Andienung der Produktionsfläche (ca. 427 m<sup>2</sup>) erfolgt ebenerdig über ein Rolltor (ca. Maße B = 3,90 m x H = 4,00 m).

Der robuste Industrieboden gewährleistet eine solide Basis für verschiedenste Anwendungen.

Ein Dreiphasenstromanschluss in der Halle bietet auch Industrie- oder Produktionsbetrieben mit hohem Energiebedarf eine zuverlässige Stromversorgung. Außerdem gibt es energiesparende LED-Beleuchtung und einen Wasseranschluss.

In der Halle befindet sich eine stahlverzinkte Empore, die sich über 2 Ebenen erstreckt (ca. 250 m<sup>2</sup>). Sie kann mit einer Traglast von 500 kg/m<sup>2</sup> belastet werden. Der Zugang zu der Empore kann beidseitig über zwei verzinkte Stahltreppen erfolgen. Auch die beiden Ebenen der Empore sind miteinander durch eine Treppe verbunden.

Die Gesamthöhe der Halle beträgt ca. 7,00 m - ca. 10 m, wobei die nutzbare Höhe unter der Empore ca. 4,00 m beträgt. Bei Bedarf kann die Empore abgebaut werden, um den Raumbedarf anzupassen.

Druckluftleitungen sind in der Halle vorhanden.

Zusätzlich können nach Absprache mit dem Vormieter, Klimaanlage und Alarmanlage übernommen werden.

Damen- und Herren-WCs (insgesamt 3), ein Büro sowie ein Sozialraum stehen im EG zur Verfügung. Außerdem gibt es hier einen Technikraum sowie Damen und Herren Umkleiden.

Im Obergeschoss befinden sich Büro- und/oder Schulungsräume (ca. 120 m<sup>2</sup>) mit Teppichboden, die eine angenehme Arbeits- und Lernumgebung bieten.

Alle Büro- und Seminarräume verfügen über Fenster und bieten somit ausreichend Tageslicht.

Zur Verdunklung stehen Rollläden zur Verfügung.

Im Innenhof stehen bis zu 18 Parkplätzen direkt vor der Halle zur zusätzlichen Anmietung zur Verfügung. Bei Bedarf können diese teilweise auch als Außenlagerfläche genutzt werden.

Die Parkplätze sind gepflastert und bieten eine bequeme Erreichbarkeit für Personal und Kunden.

Eine Andienung zu diesem Objekt ist nicht mit LKW möglich. Mit 7,5 t Fahrzeugen kann die Halle angefahren werden.

## Lage

Die Halle liegt im Gewerbegebiet Kelsterbach Süd in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main. Somit ist die Lage auch für Gewerbeunternehmen mit internationaler Ausrichtung ideal.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die Autobahn A3 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Frankfurt am Main und Wiesbaden.

Ebenso ist eine Anbindung an die A55 und die A 66 gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Bahn) ist ebenfalls gegeben.  
Der Bahnhof Kelsterbach liegt ca. 2,2 km entfernt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Dienstleister, Logistikunternehmen sowie Restaurants und ein Hotel.

## Sonstiges

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/>

Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden USt.

## Energieverbrauchsausweis

<b>Endenergieverbrauch</b>	143,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Endenergieverbrauch-Strom</b>	28,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Endenergieverbrauch-Wärme</b>	84,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	OEL
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	1999
<b>Gültig bis</b>	18.07.2033

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Tina Hansen
<b>Telefon</b>	01515 6733422
<b>Ort</b>	56564 Neuwied
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:hansen@hallenpool.com">hansen@hallenpool.com</a>

## Lage und Umgebung

65451 Kelsterbach











