

# EXPOSÉ

Provisionsfrei

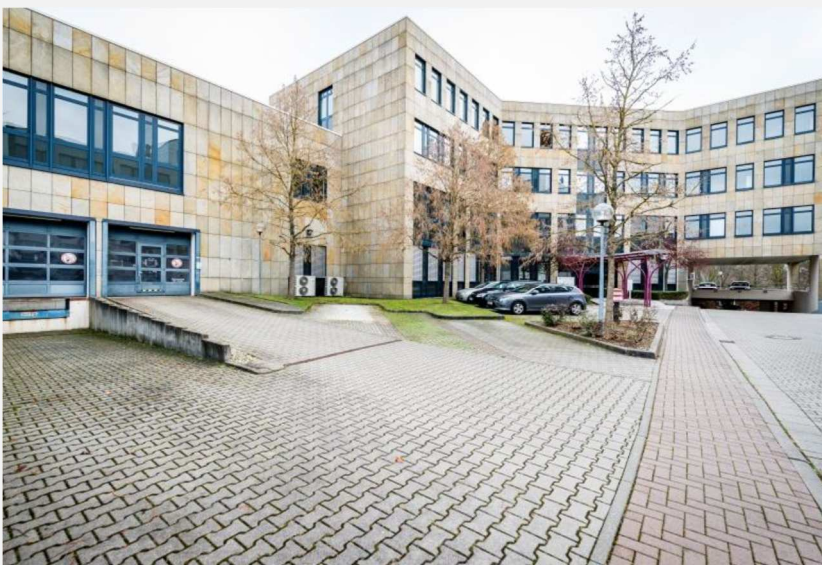
**Moderne Büroflächen (ca. 2.600 m<sup>2</sup>, teilbar ab 274m<sup>2</sup>) im NEUROT-PARK direkt vom Eigentümer**

**Robert-Bosch-Strasse 25 + 25a, 63225 Langen**



## Highlights

- Moderne Büros mit Klimatisierung
- CAT 7 Verkabelung über Bodentanks
- Tiefgaragenstellplätze
- Glasfaseranschluss
- Attraktiver Mietpreis ab 8,50 €/m<sup>2</sup>
- Nebenkosten i.H.v. 3,00 €/m<sup>2</sup>



## Ansprechpartner

Matthias Wichmann

Wichmann BMS GbR  
Schwarzwaldstrasse 109  
75173 Pforzheim

Tel: 0163 - 1509625  
[matthias.wichmann@wms-investment.com](mailto:matthias.wichmann@wms-investment.com)

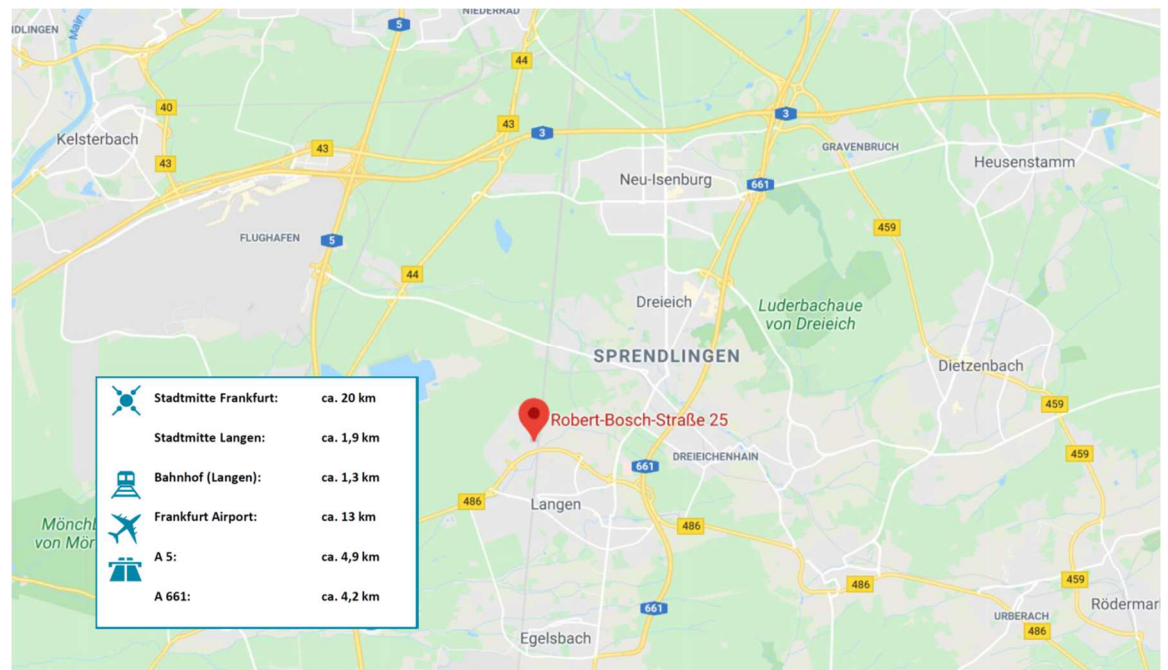
## Lage

Langen gehört zum Landkreis Offenbach und liegt zwischen Darmstadt und Frankfurt. Der Standort Langen punktet durch seine unmittelbare Nähe zum Flughafen Frankfurt (innerhalb von 10 Minuten erreichbar) und dem Frankfurter Kreuz, über das die Autobahnen A5 und A3 schnell erreichbar sind.

Das Objekt „Neurott Park“ befindet sich im Norden von Langen an der B486, welche die A5 und A661 verbindet. Die S-Bahnstation Langen-Flugsicherung ist binnen 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Über die S-Bahnlinien S3 und S4 können Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden bequem Frankfurt oder Darmstadt erreichen.

Im Gewerbegebiet finden Sie alles Notwendige bis zu Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten.

Für den Standort Langen haben sich bereits namhafte Unternehmen wie Siemens Energy (im Objekt „Neurott Park“), das Paul-Ehrlich-Institut oder die Deutsche Flugsicherung entschieden.



## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1994 fertiggestellte Bürogebäude verfügt über fünf Geschosse mit insgesamt ca. 10.700 m<sup>2</sup> Mietfläche. Der Neurott Park besteht aus zwei Bürotrakten, die durch einen dazwischenliegenden zweigeschossigen Bereich mit Service- und Lagerflächen miteinander verbunden sind. Auf dem Grundstück sowie in den Tiefgaragen gibt es zahlreiche Parkplätze.

Die Büroflächen bieten Ihnen einen modernen Bürostandard mit außenliegendem Sonnenschutz, Klimatisierung und sind über einen Personenaufzug leicht erreichbar.

Die Grundrisse können entsprechend den Mieteranforderungen umgebaut werden, sodass sowohl kleinteilige Büros oder Großraumbüros umgesetzt werden können.

## Ausstattung

- Helle Sandsteinfassade
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Moderner Bürostandard mit Klimaanlage
- CAT 7 Verkabelung über Bodentanks
- Zahlreiche Stromanschlüsse
- Glasfaseranschluss
- Lichte Deckenhöhe der Büros von 2,75 Metern
- Tiefgarage und Außenstellplätze

## Büroflächen



## Verfügbare Einheiten

Lage	Nutzung	Mietfläche (ca. m <sup>2</sup> )	Mietpreis pro Monat
4. OG	Büro	403 m <sup>2</sup>	ab 8,50 €/m <sup>2</sup>
3. OG	Büro	344 m <sup>2</sup>	ab 8,50 €/m <sup>2</sup>
3. OG	Büro	432 m <sup>2</sup>	ab 8,50 €/m <sup>2</sup>
2. OG	Büro	340m <sup>2</sup>	ab 8,50 €/m <sup>2</sup>
2. OG	Büro	436 m <sup>2</sup>	ab 8,50 €/m <sup>2</sup>
weitere Flächen auf Anfrage			

**Stellplätze**

**ab 40,00 € / Stellplatz**

## Ansprechpartner

Matthias Wichmann

Wichmann BMS GbR  
Schwarzwaldstrasse 109  
75173 Pforzheim

Tel: 0163 - 1509625  
matthias.wichmann@wms-investment.com