

# Advancis Campus

Monzastraße / Nassoviastraße  
63225 Langen

**Exklusive Büroflächen**  
Vermarktungsexposé



Click here to start

# Inhalte

 Impressionen

 Gebäudedaten

 Flächenübersicht

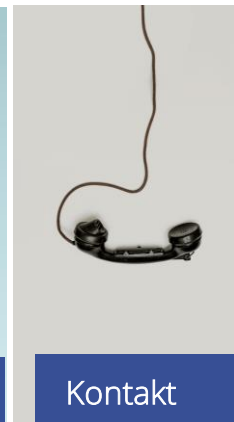
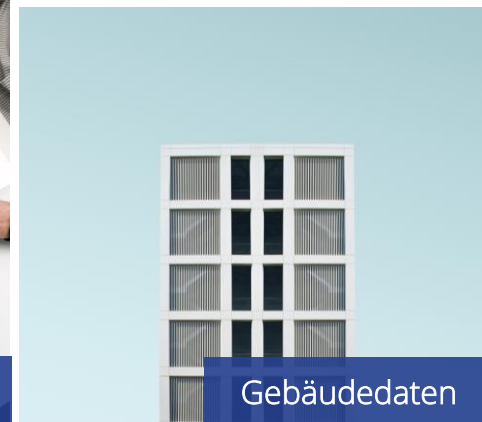
 Lageübersicht

 Grundrisse

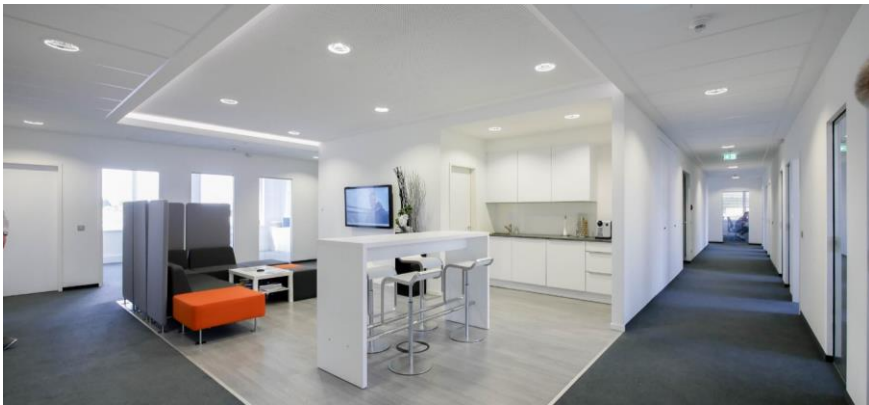
 Energie & Umwelt

 Provision

 Kontakt



# Impressionen (Beispielansichten)











# Advancis Campus



## Bauabschnitt I (Fertigstellung 2023)

- 1) Bürogebäude
- 2) Bestandsgebäude Advancis
- 3) Bürogebäude inkl. Kita

## Bauabschnitt II (18-24 Monate nach Unterschrift)

- 4) Bürogebäude / Tower (ca. 8.500 m<sup>2</sup> (BGF))
- 5) Bürogebäude + Einzelhandel (ca. 6.000 m<sup>2</sup> (BGF))
- 6) Parkhaus + Einzelhandel + Lager + Gastronomie

## Bauabschnitt 3

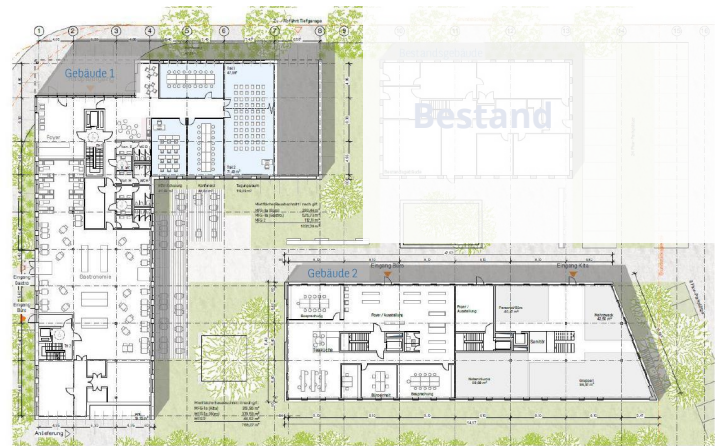
- 7) Hotel, Gastronomie, Büro/Konferenzzentrum
- 
- 8) Wohnen + Serviced Apartments + Einzelhande + Kita



# Bauabschnitt I

## Gebäude I

Bürogebäude  
mit Gastronomie  
(ca. 6.000 m<sup>2</sup> (BGF))



## Gebäude III

Bürogebäude mit Kita  
(ca. 4.500 m<sup>2</sup> (BGF))

## Gesamtansicht





# Flächenaufstellung / Vakanzen

Geschoss	Flächengröße	Mietpreis/m <sup>2</sup> mtl.
<b>Gebäude 1</b>		
EG (Gastro)	635 m <sup>2</sup> zzgl. 125 m <sup>2</sup> Terrasse	12,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>635m<sup>2</sup></b> zzgl. 125 m <sup>2</sup> Terrasse	
<b>Gebäude 3</b>		
1. OG	774 m <sup>2</sup> , teilbar ab 380 m <sup>2</sup>	13,50 €
2. OG	775 m <sup>2</sup> , teilbar ab 380 m <sup>2</sup>	13,50 €
3. OG	778 m <sup>2</sup> , teilbar ab 380 m <sup>2</sup>	13,50 €
Staffelgeschoss	587 m <sup>2</sup> zzgl. 207 m <sup>2</sup> Dachterrasse*	13,90 €
<b>Gesamt Büro</b>	<b>2. 914 m<sup>2</sup></b> zzgl. 207 m <sup>2</sup> Dachterrasse	

Bei den Flächenangaben (nach gif) handelt es sich um ca. Werte .

Zusätzlich stehen ca. 120 m<sup>2</sup> Lager-/Archivfläche zu je 6,70/m<sup>2</sup> mtl. für eine Anmietung zur Verfügung.

Die NK-Vorauszahlung beträgt 2,60 €/m<sup>2</sup> mtl.

\*) Die Terrasse wird für ½ des Mietzinses angeboten.

# Gebäudedaten

## Bauabschnitt 1

### Gebäude/Maße

Fertigstellung	2023
Etagenanzahl	5
Gesamtfläche	ca. 9.000 m <sup>2</sup>
öffnbare Fenster	ja
Achismaß	ca. 1,35 m
Raumhöhe	ca. 2,85 m (Büro)
Kühlung/Lüftung	Deckenheiz-/Kühlsegel u. Mech. Be- u. Entlüftung
Kabelführung	Hohlraum-/Doppelboden
Personenaufzug	vorhanden
Bezug:	Q2/2023

### Highlights / Nachhaltigkeit

- Modernster Gebäudestandard
- höchster Energiestandards (KfW-Effizienzhaus 40)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Photovoltaik-Anlage
- Wallboxen in der Tiefgarage + Carsharing-Station
- Fahrradabstellraum u. /-reparaturstation
- Kantine/Restaurant/Café vorhanden
- Kita (inkl. Kapazität für Mieterbedarf)

### Mietfläche Büro/Konditionen

Bezug	Q2/2023
Büro*	€ 13,50/m <sup>2</sup> mtl.
Nebenkosten*	€ 2,60/m <sup>2</sup> mtl.
Stellplätze TG*	€ 75,00 mtl.
Stellplätze Außen*	€ 50,00 mtl.

\*) zzgl. der derzeit gültigen gesetzlichen MwSt.

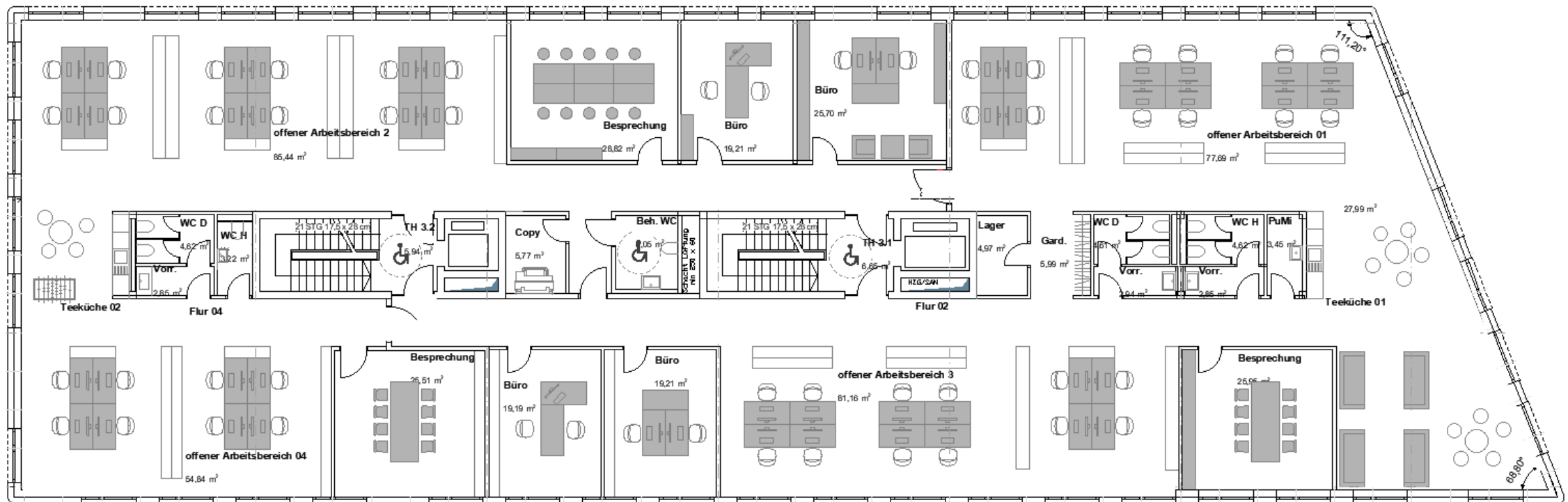
Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz/50 m<sup>2</sup>



# BA 1 - Erdgeschoss



# Gebäude III - Regelgeschoss



(ca. 775 m<sup>2</sup> (gif))



# Die Lage | Langen (Hessen)

## Direkt am Bahnhof

9 Minuten zum HBF Frankfurt (via Bahn)  
9 Minuten zum HBF Darmstadt (via Bahn)

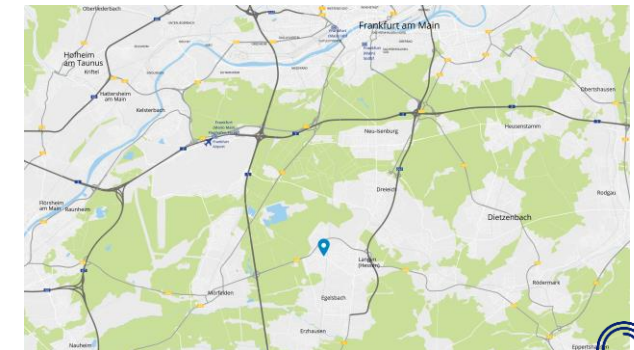
## Zwischen A5 und A661

20 Minuten nach Frankfurt  
15 Minuten zum Flughafen

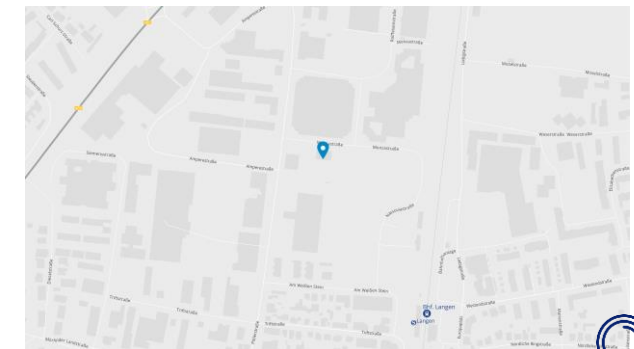
## Direkte Umgebung (1-2 Minuten)

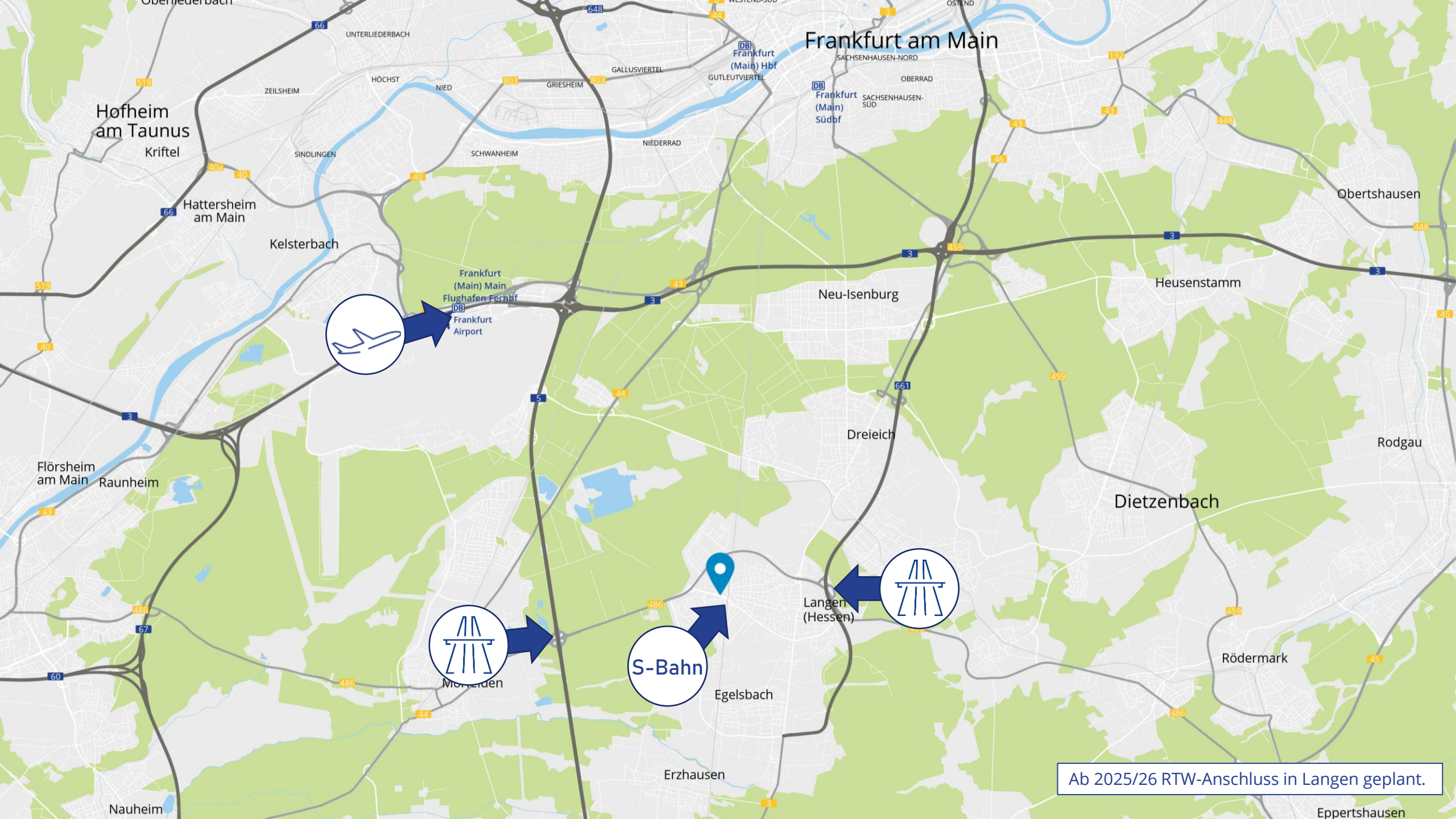
Restaurants, Kantine, Cafés, Edeka, Aldi,  
Bäcker, Fastfood, Food Truck, Sixt, Europcar,  
Soccer, Bowling, Fitnessstudios u.v.m.

## Makrolage



## Mikrolage





# Frankfurt am Main

Hofheim am Taunus

Kriftel

Hattersheim am Main

Kelsterbach

Frankfurt (Main) Main Flughafen Fernbf

Frankfurt Airport

Neu-Isenburg

Heusenstamm

Obertshausen

Flörsheim am Main

Raunheim

Dreieich

Rodgau

Dietzenbach

Langen (Hessen)

Rödermark



S-Bahn

Egelsbach



Ab 2025/26 RTW-Anschluss in Langen geplant.

Erzhausen

Nauheim

Eppertshausen



ca. 15 Fahrminuten  
bis zum Flughafen

486

ca. 5 Fahrminuten  
bis zur nächsten BAB



ca. 5 Gehminuten  
bis zum Bahnhof



Bhf. Langen  
Langen







# Energie & Umwelt

## Energieeffizienz

- Höchster Energiestandard (KfW-Energiestandard 44 EE)
- Neueste Technologien, um einen grünen, effizienten und vernetzten Campus zu schaffen
- Gebäude mit Luft-/Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Photovoltaik-Anlage • Heiz-/Kühldecken für zugluftfreie und geräuschlose raumweise Steuerung • Nutzung der Grün-, Dach- & Fassadenflächen für Wildblumen & Nistkästen
- Green-Lease Mietverträge

## Mobilität

- Wallboxen in der Tiefgarage
- Carsharing-Station
- TG-Fahrradabstellraum und Fahrradreparatur-Station
- Regionaltangente West: Direkte Zuganbindung an den Flughafen

# Ihr Kontakt



**Nina Schwindling**

**Associate Director  
Office Letting | Frankfurt**

Nina.Schwindling@colliers.com

+49 69 719192-48



**Holger Suewolto**

**Associate Director  
Office Letting | Frankfurt**

Holger.Suewolto@colliers.com

+49 69 719192-237



**Colliers International  
Deutschland GmbH**

Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt am Main

+49 69 719192-0



# Provision

## **Provision**

Bitte beachten Sie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der Schlusseite dieses Exposés. Abweichend davon können wir Ihnen die Büroflächen der Liegenschaft **provisionsfrei** anbieten.

## **Schlussbestimmung**

Der Inhalt dieses Dokumentes wurde nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und basiert auf Angaben, die uns von Seiten des Eigentümers oder Vermieters zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Eine Weitergabe der in diesem Exposé enthaltenen Informationen an Dritte ist ohne Zustimmung des Eigentümers untersagt. Die Inhalte sind vertraulich zu behandeln.

Für alle weiteren Haftungs- und Urheberfragen verweisen wir auf unsere umseitigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

**Copyright © 2022 Colliers International.**

# Allgemeine Geschäftsbedingungen



## 1. Geltungsbereich

Die Colliers International Deutschland GmbH (im folgenden Colliers genannt) erbringt ihre Dienste gegenüber ihrem Vertragspartner (im Folgenden Kunde genannt) ausschließlich auf der Grundlage dieser Geschäftsbedingungen.

Sie gelten auch für alle künftigen Geschäftsbeziehungen und gleichartigen Verträge, ohne dass Colliers auf sie nochmals ausdrücklich hinweisen müsste. Einer Gegenbestätigung des Kunden unter Bezugnahme auf seine Geschäftsbedingungen wird hiermit widersprochen. Die Angestellten sowie sonstige Mitarbeiter von Colliers sind nicht befugt mündliche Nebenabreden zu treffen oder mündliche Zusicherungen zu geben, die über den Inhalt des jeweiligen Vertrages einschließlich dieser Geschäftsbedingungen hinausgehen.

## 2. Angebote

Unsere Angebote werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich.

## 3. Entstehen des Honoraranspruchs

Eine Maklerleistung von Colliers ist der Nachweis einer Vertragsgelegenheit oder die Vermittlung eines Hauptvertrages (Kauf, An- und Vorkauf, Pacht, Miete, Tausch,

Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten, Erbbaurechtsvertrag oder wirtschaftlich gleichwertige Verträge), die zumindest mitursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages ist.

Die Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages gilt als nachgewiesen, sofern der Kunde nicht unverzüglich nach Erhalt schriftlich Vorkenntnis gegenüber Colliers geltend macht.

Als Hauptvertrag gilt auch ein Vertragsabschluss über ein anderes wirtschaftlich vergleichbares Objekt/Flächen, das den Vorgaben des Maklervertrages zwischen dem

Kunden und Colliers entspricht und für das Colliers eine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erbracht hat.

Als Abschluss eines Hauptvertrages gilt es auch, wenn der Kauf eines realen oder ideellen Anteils oder die Übertragung von Rechten an dem Objekt durch eine andere

Rechtsform z.B. Übertragung von Gesellschaftsrechten, Erbbaurechten erreicht wird und dies dem bei Beauftragung gewollten Zweck entspricht.

Als wirtschaftlich gleichwertiger Hauptvertrag gilt auch ein Vertragsabschluss durch eine natürliche oder juristische Person, wenn zwischen ihr und dem Kunden eine besonders enge, persönliche oder wirtschaftliche Beziehung von gewisser Dauer besteht.

## 4. Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist bei Abschluss eines Hauptvertrages innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung ohne Abzüge zu zahlen.

## 5. Vertraulichkeit

Sämtliche durch Colliers erteilten Informationen und überlassenen

Unterlagen sind für den Kunden bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Sollte durch eine unbefugte Weitergabe dieser Informationen oder Unterlagen an Dritte ein Hauptvertrag zustande kommen, so ist vom Kunden das vereinbarte Honorar in voller Höhe an

Colliers zu zahlen. Außerdem bleibt es Colliers vorbehalten, einen aus der unbefugten Weitergabe entstehenden Schaden geltend zu machen.

## 6. Höhe und Berechnungsgrundlagen des Honorars

Das vom Kunden bei Abschluss eines Hauptvertrages an Colliers zu zahlende Honorar richtet sich nach den Angaben im jeweiligen Angebot (z. B. im Exposé) oder der individuellen Vereinbarung im Rahmen von Aufträgen oder Honorarvereinbarungen. Ausgewiesene Honorarsätze verstehen sich immer zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer.

Bei Mietangeboten bezieht sich der Begriff der Nettomonatsmiete auf alle angemieteten Flächen inkl. Nebenflächen wie z.B. Lager, Kellerräume etc. sowie Pkw-Stellplätze und ohne Umsatzsteuer. Mietfriezeiten sowie anderer Incentives wirken sich dabei nicht mietsmindernd aus.

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete in einem Mietvertrag wird für die Ermittlung der Höhe des Honorars die durchschnittliche Nettomonatsmiete zugrunde gelegt, die sich aus der Gesamtfestlaufzeit des Mietvertrages berechnet. Auf die Berechnung der durchschnittlichen Nettomonatsmiete haben Zeiten, in denen keine Miete zu zahlen ist

oder die Miete gemindert ist, keinen Einfluss.

Bei Kaufverträgen berechnet sich das Honorar auf Basis des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises.

Im Falle der Übertragung eines Erbbaurechts an einem Grundstück errechnet sich unser Honorar wie folgt:

- Im Falle des Erwerbs der erstmaligen Übertragung für ein Erbbaurecht an einem Grundstück, errechnet sich das Honorar aus 80 % des Grundstückswertes oder aus dem Erbbauzins der ersten 20 Jahre, je nachdem welcher der daraus resultierenden Werte höher ist.

- Im Falle des Erwerbs eines bereits bestehenden Erbbaurechts an einem Grundstück errechnet sich das Honorar aus 80 % des Grundstückswertes und der darauf gebauten Gebäude nebst wesentlicher Bestandteile und Zubehör oder aus dem 20 fachen des aktuellen Erbbauzins zuzüglich einem Kaufpreis für das Erbbaurecht, je nachdem welcher der daraus resultierenden Werte höher ist.

Bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten tritt für die Berechnung des Honorars an die Stelle des beurkundeten Nettokaufpreises der für die Immobilie nach der kaufvertraglichen Vereinbarung in die Stichtagsbilanz zum Zwecke der Kaufpreisfindung der Anteile eingestellte Wert unabhängig von den Anschaffungskosten. Wird keine Stichtagsbilanz aufgestellt, ist der Wert anzusetzen, der, wenn eine Stichtagsbilanz erstellt worden wäre, angesetzt worden wäre. Ist ein solcher

Wert nicht feststellbar, ist das letzte Angebot des Käufers für die Ermittlung des Honorars zugrunde zu legen, aus dem hervorgeht, welchen Wert er der Immobilie zuerkennt.

## 7. Pflichten des Auftraggebers

Der Kunde ist verpflichtet, Colliers den Abschluss des Hauptvertrages einschließlich der abgeschlossenen Eckdaten unverzüglich und unaufgefordert mitzuteilen und Colliers eine einfache Abschrift des Hauptvertrages zu übermitteln.

Der Kunde ist verpflichtet, seine eventuell bestehende Vorkenntnis über einen Nachweis zur Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages gem. Ziff. 4. Colliers unverzüglich nach Erhalt des Nachweises mitzuteilen.

## 8. Presseveröffentlichungen / Online Vermarktung

Bei Presseveröffentlichungen des Kunden im Rahmen der erfolgten Beauftragung ist Colliers als Berater zu benennen.

Colliers darf das Objekt des Kunden auch Online inkl. in der „Colliers Objektsuche“ (<https://www.colliers.de/gewerbeimmobilien/>) unter Verwendung der vom Kunden zur Verfügung gestellten Unterlagen vermarkten. Eine Überprüfung der Unterlagen auf Richtigkeit erfolgt nicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und der Rechte an denselben ist ausschließlich der Kunde verantwortlich und stellt hiermit Colliers von jeglichen Ansprüchen Dritter frei.

## 9. Haftung

Die in den von Colliers versandten Schreiben, insbesondere die in den Angeboten getroffenen Aussagen über Lage, Beschaffenheit, Größe und Konditionen der angebotenen Fläche, Immobilien, ggf. der Rechte an den Objektgesellschaften und/oder der Grundstücke, erfolgen nach besten Wissen und Gewissen. Die Informationen werden Colliers von Dritten übermittelt und sorgfältig aufbereitet. Eine eigene Prüfungspflicht von Colliers bzgl. dieser Angaben besteht nicht. Colliers haftet für die Richtigkeit bzw.

die Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens von Colliers, seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen. Gleiches gilt für die den Schreiben von Colliers beigefügten Anlagen.

Seite 2 – Colliers International Deutschland GmbH – Allgemeine Geschäftsbedingungen, 01. Juli 2020

Auf Schadensersatz haftet Colliers – gleich aus welchem Rechtsgrund – im Rahmen der Verschuldenshaftung bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet Colliers vorbehaltlich eines milderen Haftungsmaßstabs nach gesetzlichen Vorschriften nur

a) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit,

b) für Schäden aus der nicht unerheblichen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des

Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertraut und vertrauen darf); in diesem Fall ist die Haftung von Colliers auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt. Die Haftung ist in diesem Falle aber in der Höhe auf maximal € 100.000,00 beschränkt.

Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten auch bei Pflichtverletzungen durch bzw. zugunsten von Personen, deren Verschulden die Colliers nach gesetzlichen Vorschriften zu vertreten hat.

## 10. Kundenidentitätsfeststellung

Dem Kunden ist bekannt, dass Colliers gemäß den Vorschriften des Geldwäschegesetzes (GwG) bei Nachweis oder Vermittlung eines Immobilienkauf- oder Mietvertrages

(bei über 10.000,- EUR Nettomonatsmiete) zur Überprüfung der Identität ihrer Kunden verpflichtet ist. Dem Kunden ist auch bekannt, dass er nach den Vorschriften des

GwG verpflichtet ist, Colliers die dafür erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen und außerdem Änderungen, die sich im Verlaufe der Geschäftsbeziehungen ergeben, unverzüglich mitzuteilen hat.

Der Kunde ist dazu verpflichtet alle gesetzlich geforderten Informationen zur Vermarktung der Immobilien (z.B. Energieausweis) Colliers rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Der Kunde stellt die Colliers von sämtlichen Ansprüchen aufgrund der Verletzung dieser Verpflichtung frei.

## 11. Sonstiges

Ist der Kunde Unternehmer i.S.v. § 14 BGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten der Sitz der vertragsschließenden Niederlassung von Colliers. Colliers ist jedoch in allen Fällen berechtigt, Klage am allgemeinen Gerichtsstand des Kunden zu erheben. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

Sollte eine der Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit

der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle dieser Bestimmung tritt die gesetzliche Bestimmung. Fehlt es an einer solchen, so tritt an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine wirksame Ersatzbestimmung, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt. Gleiches gilt für die Unvollständigkeit dieser Bestimmungen.