

GESCHÄFTSRÄUME &  
GASTRONOMIEFLÄCHE  
FRIEDBERG



GREENWAY  
WORKSPACE & DINING



# ÜBER UNS

Wir sind ein modernes, dienstleistungsorientiertes Baunternehmen und wir erbringen für Sie anspruchsvolle Leistungen in allen Bereichen des Baugewerbes. Insbesondere möchten wir hierbe den Schlüsselfertigbau, sowie unsere Fachkompetenz im Bereich der modernen Sanierung hervorheben. Immer für Sie da und in Ihrer Nähe. Dies ist nicht nur ein Motto, denn wir haben wir uns dadurch einen Namen in Kompetenz und Zuverlässigkeit gemacht. Von der Planung bis zur Realisierung an der Seite des Bauherrn stehen wir Ihnen immer zur Seite.

Als Generalunternehmen erbringen wir alle Aufgaben aus einer Hand. Bei uns profitieren Sie von unserer Fachkompetenten Ausführung, Kostensicherheit, Termintreue und hoher Qualität.

Kundenzufriedenheit erreicht man durch Qualität. Deshalb beginnt Qualität bereits bei der Arbeitsvorbereitung inklusive einer vorausschauenden Abstimmung, einer hohen Qualifikation der Mitarbeiter, sowie einer strikten Ablaufverfolgung durch unsere Bauleiter.





Wir können den  
Wind nicht  
ändern, aber  
das Segel  
anders setzen.

Aristoteles



# Inhaltsverzeichnis

- 1 Über uns
- 2 Zahlen & Daten
- 3 Lage
- 4 Objektbeschreibung
- 5 Grundrisse & Pläne
- 6 Kontakt



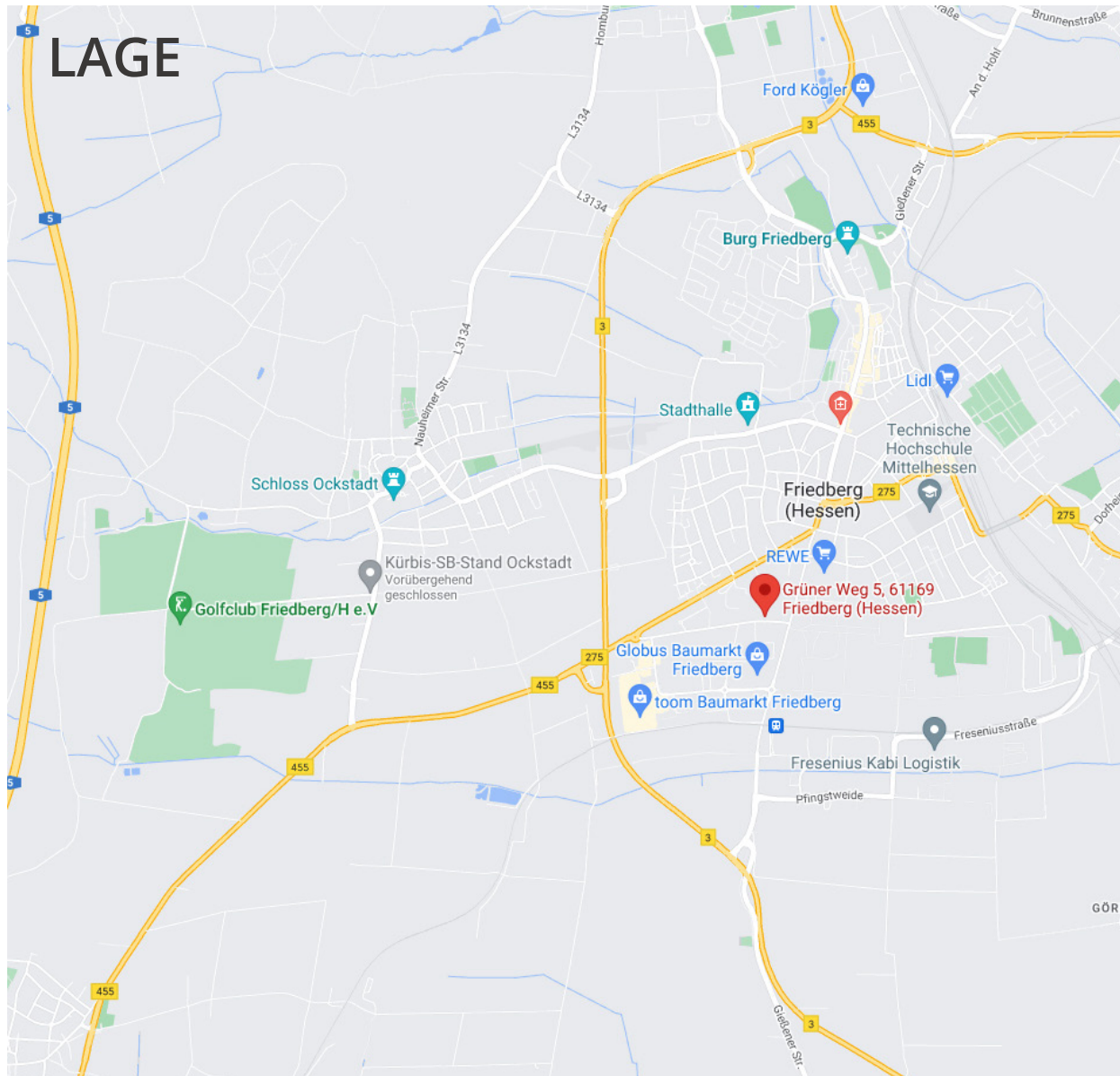
## DATEN & FAKTEN IM ÜBERBLICK

1.150 m<sup>2</sup> Mietfläche

40 PKW Parkplätze

1.358 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche





## Grüner Weg 5a, Friedberg

Was für Frankfurt die Skyline ist, ist für Friedberg der Adolfsturm - der Bergfried in einer der größten Burgenanlagen im deutschsprachigen Raum. Schon von weitem weist er die Besucher der Stadt in die richtige Richtung und führt sie, unabhängig aus welcher Himmelsrichtung sie Friedberg "erobern", zum Herzstück der Stadt, der Kaiserstraße. Mit der alten Marktstraße, im Mittelalter auch "Breite Straße" genannt, besitzt Friedberg eine Einkaufsmeile, die man in vergleichbaren Städten kaum noch findet. Auf einer Länge von ca. 700 Metern bieten weit über 100 Einzelhändler, meist noch Inhabergeführt, ihre Waren an. Friedberg mit seinen ca. 29.000 Einwohnern liegt etwa 30km nördlich von Frankfurt am Main in der Wetterau.





## LAGE

Die hessische Kreisstadt Friedberg liegt mittig zwischen den beiden Großstädten Frankfurt am Main und Gießen, ca. 2 km südlich von Bad Nauheim und ist Verwaltungssitz des Wetteraukreises. In dieser idealen Lage haben sich zahlreiche größere Firmen niedergelassen.



## Anbindung

Über die Autobahn A 5 gelangt man zügig ins 40 km entfernte Frankfurt und zum Flughafen Frankfurt. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien, wie auch die S-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet



## Kaufkraft

Die Einzelhandelszahlen in Friedberg stellen sich wie folgt dar:

**Zentralitätsindex 129%**

**Kaufkraftindex 105%**

**Umsatzindex 135,4**



# GREENWAY

## OBJEKTbeschreibung

Das multifunktionale Geschäftshaus präsentiert sich in einer für moderne Gewerbeimmobilien charakteristischen, klaren Formensprache und bietet verschiedene Nutzungsoptionen. Diese reichen von Gastronomie oder Einzelhandel über Büros und Praxen bis zur exklusiven Penthouse-Wohnung. Seine Mikrolage auf einem rund 1.358 Quadratmeter großen Grundstück im Herzen von Friedberg zeichnet sich durch eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung aus.

Insgesamt verfügt das Gebäude über rund 1.150 Quadratmeter Mietfläche zuzüglich Nebenflächen. Die Tiefgarage ist für 24 Pkw-Stellplätze konzipiert. Zudem gibt es auf dem Grundstück 16 weitere Stellplätze im Außenbereich, die von den Mietern der verschiedenen Gewerbeeinheiten auch als Kundenstellplätze genutzt werden können.





## Unser Anspruch an modernes Arbeiten

Beim Entwurf des Gebäudes wurde größter Wert auf eine energieeffiziente Bauweise nach modernen Standards, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie eine angenehme, helle Atmosphäre in den Innenräumen gelegt.

Um das natürliche Tageslicht optimal zu nutzen, sind die Räume zu einem großen Teil mit bodentiefen Verbundfenstern ausgestattet. Der außenliegende Sonnenschutz ermöglicht eine problemlose Regulierung der Helligkeit sowie der Temperatur in den Räumen. Weitere Ausstattungsmerkmale sind die hochwertigen Sanitäranlagen sowie der großzügig dimensionierte Aufzug.



## Weitere infos

Die flächeneffizienten Grundrisse sind so gestaltet, dass sie eine individuelle Raumaufteilung ermöglichen und somit problemlos an die Anforderungen künftiger Nutzer angepasst werden können. Dies gilt sowohl im Hinblick auf den Zuschnitt der einzelnen Mieteinheiten als auch auf deren interne Struktur.



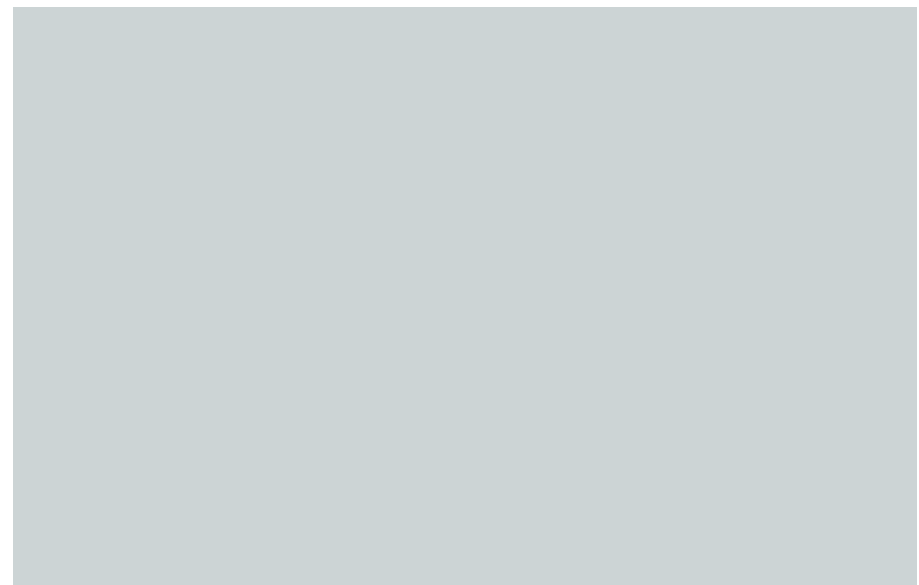




## Das Angebot

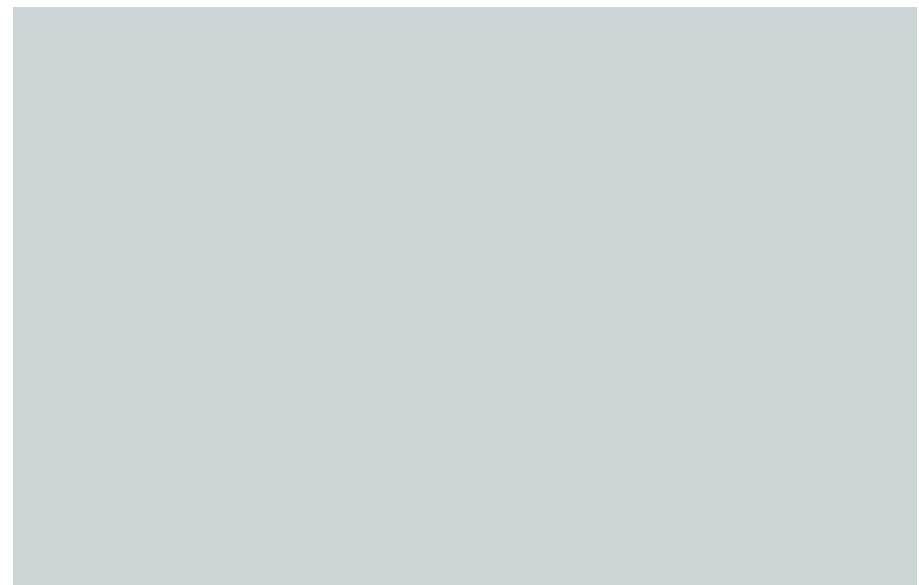
Zum Kauf wird ein neues, modernes und multifunktionales Geschäftshaus angeboten. Es eignet sich als Investitionsobjekt für vermögende Privatpersonen, Family Offices, Immobilienfonds oder andere institutionelle Immobilieninvestoren.

Die Kombination unterschiedlicher Nutzungsarten ermöglicht eine gewisse Streuung der Vermietungsrisiken bereits auf Objektebene. Zudem erlaubt die flexible Grundrissgestaltung im Falle einer Neu- oder Wiedervermietung von Flächen eine relativ unkomplizierte Anpassung an die aktuelle Nachfragesituation am lokalen Immobilienmarkt.





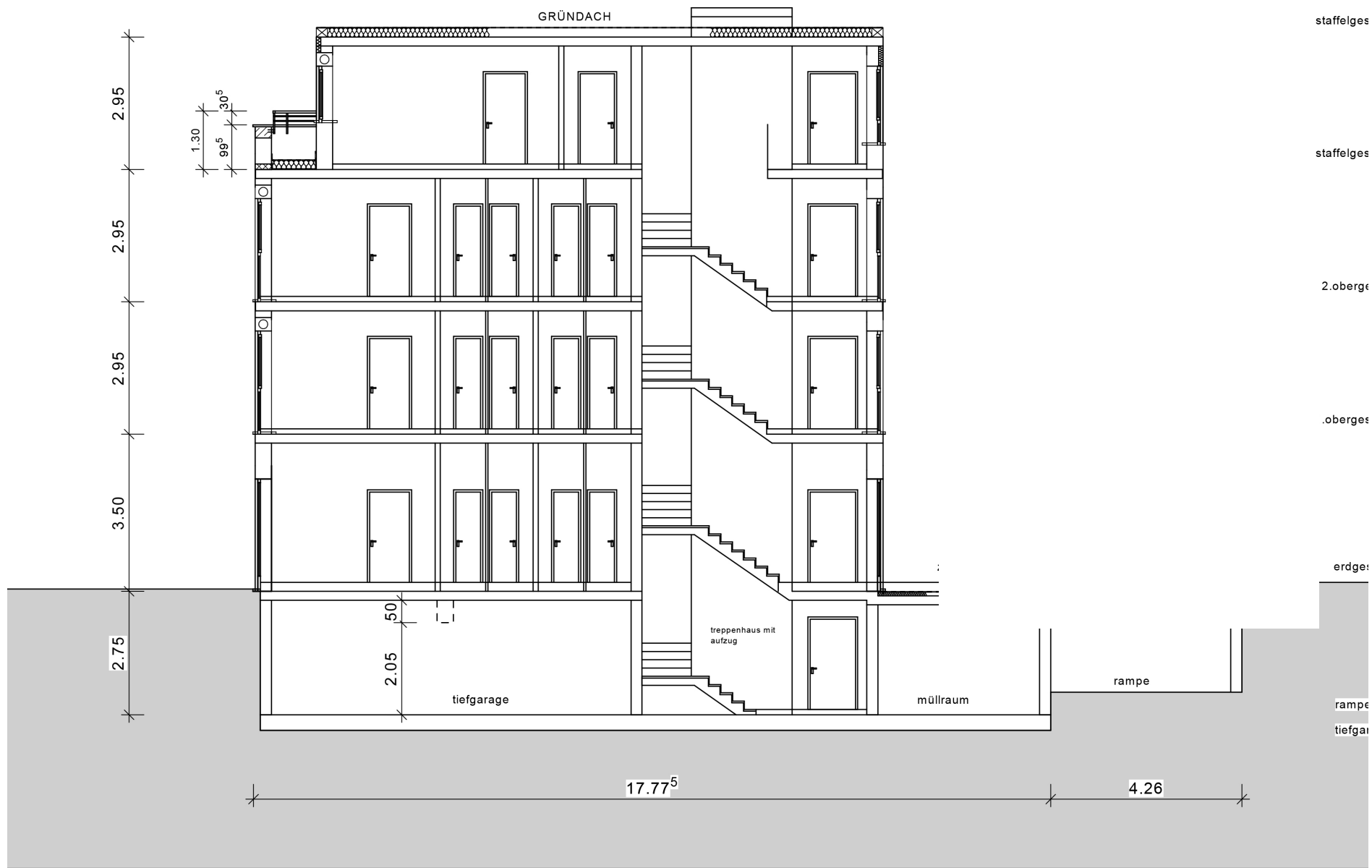
# Ansichten & Querschnitt



# MEHR ALS NUR ARBEITEN







# Erdgeschoss



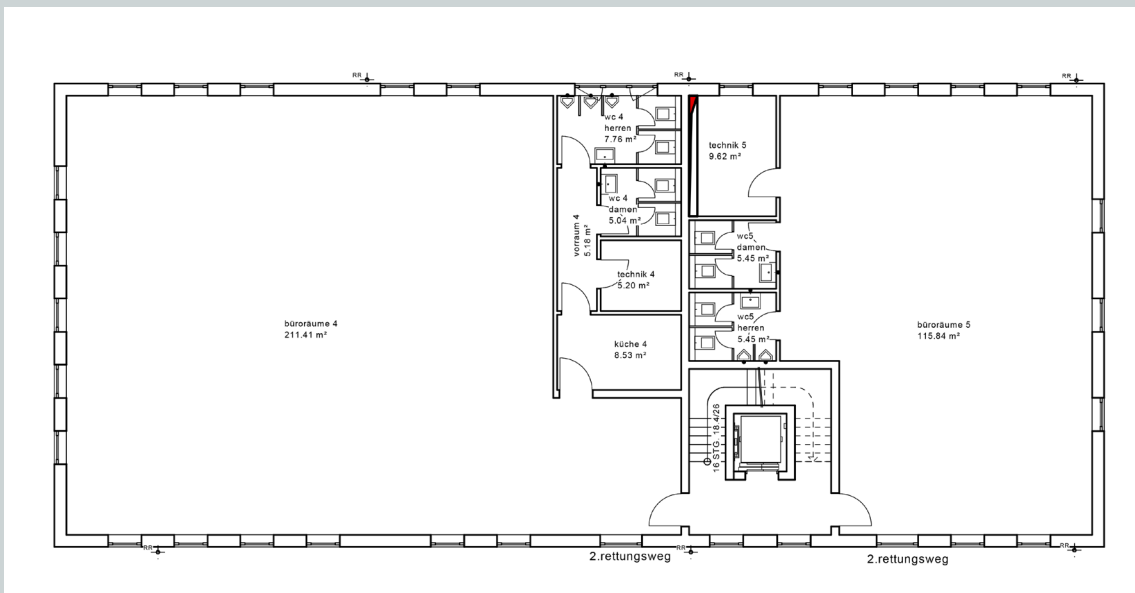
## Die einzelnen Etagen auf einen Blick

Das **Erdgeschoss** mit einer Fläche von insgesamt rund 330 Quadratmetern ist primär für Gastronomie- oder Einzelhandelsnutzungen konzipiert. Der Gebäudeentwurf und die Situation auf dem Grundstück erlauben die Planung eines exklusiven Restaurants mit einer schönen Terrasse.

Das **erste Obergeschoss** verfügt über eine Mietfläche von insgesamt 377 Quadratmetern, die sowohl für OpenSpace-Büros als auch für Micro-Offices oder Kombinationen beider Büroformen genutzt werden kann. Bedarfsanalysen im Zuge der Planung haben ergeben, dass vor Ort ein Bedarf an derartigen modernen Bürolösungen besteht. Die Flexibilität der Grundrissgestaltung ermöglicht zudem auch spätere Anpassungen.

Auch das **zweite Obergeschoss** bietet 377 Quadratmeter Mietfläche und eignet sich insbesondere für Kanzleien oder Praxisräume. Patientinnen und Patienten ärztlicher oder physiotherapeutischer Praxen können die in dieser Etage gelegenen Räume aufgrund der Abmessungen des Fahrstuhls auch mit dem Rollstuhl problemlos erreichen.

## 1. und 2. Obergeschoss

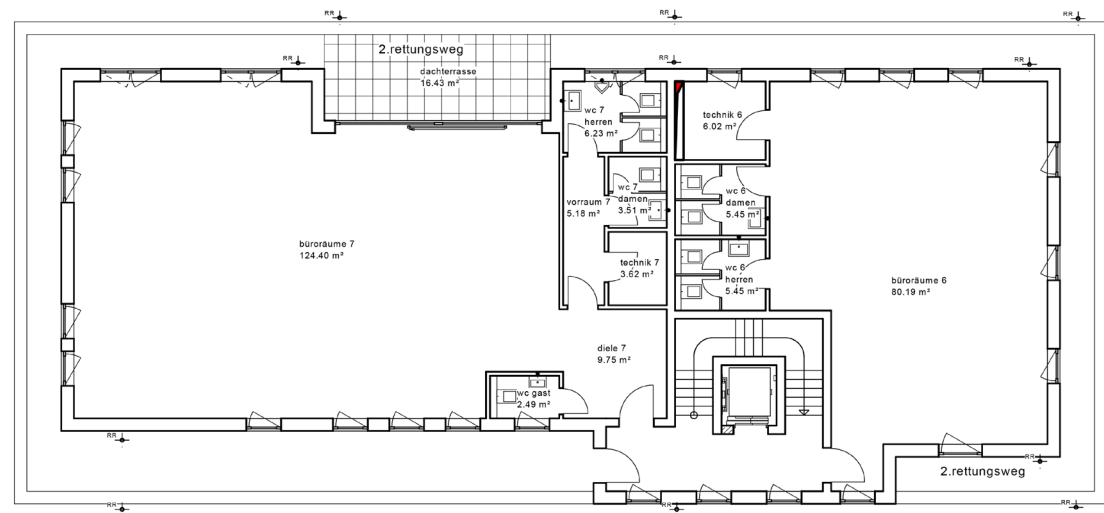


Das **Dachgeschoss** ist als Staffelgeschoss konzipiert und daher mit insgesamt 256 Quadratmetern Mietfläche etwas kleiner als die darunter befindlichen Geschosse. Seine Besonderheit ist die Kombination zweier unterschiedlicher Nutzungsarten. Neben einem Penthouse mit einer Fläche von 160 Quadratmetern stehen hier auch 96 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung. Beide Bereiche lassen sich unabhängig voneinander vermieten. Sie sind jedoch ebenso gut für eine kombinierte Vermietung an einen Nutzer geeignet, der hier eine optimale Verbindung von Wohnen und Arbeiten, beispielsweise als Freiberufler, Gewerbetreibender im Dienstleistungsbereich oder in einer künstlerischen Fachrichtung umsetzen möchte.

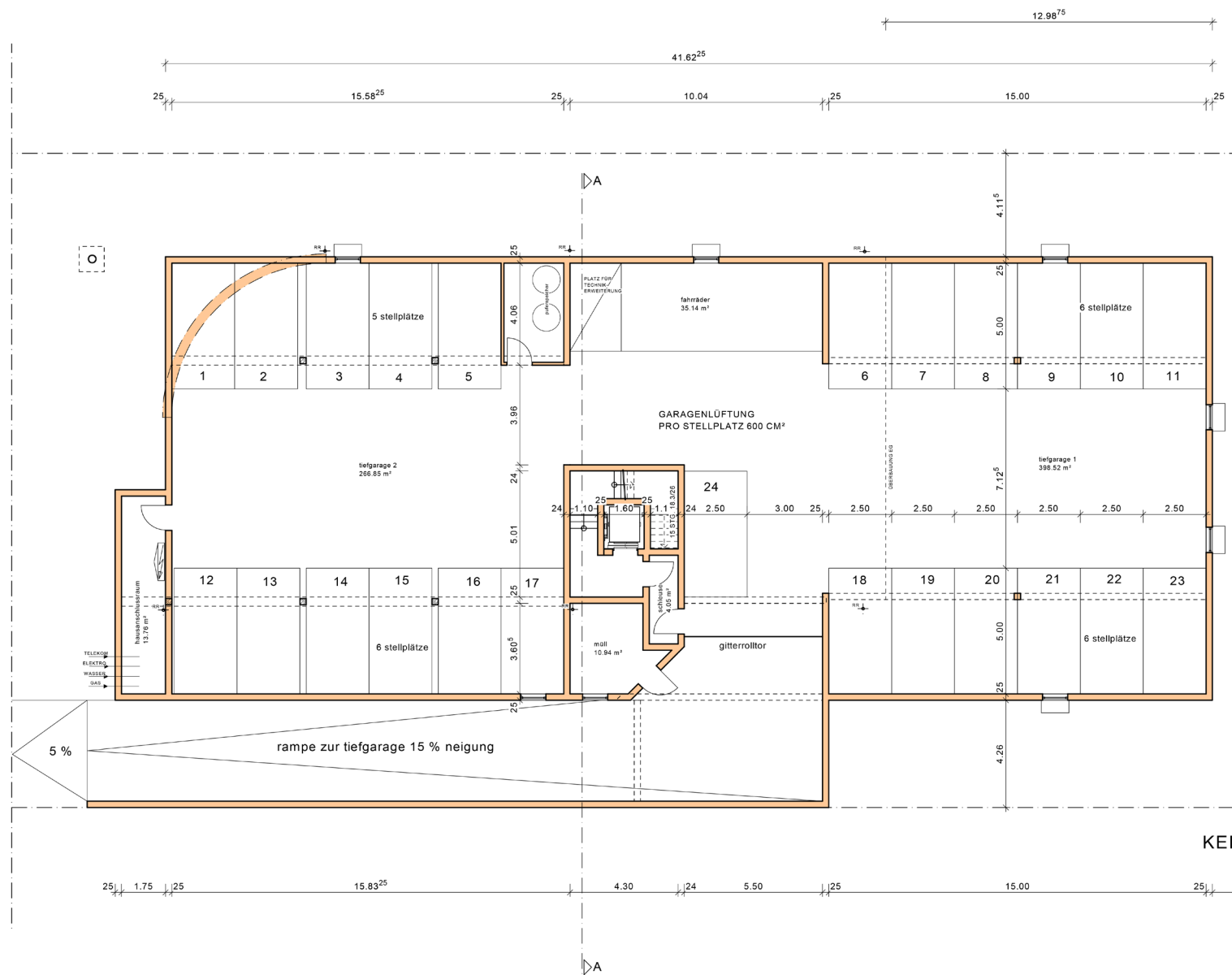




# Dachgeschoss



# KG



KEI





“Eine Gewerbeimmobilie der Extraklasse”





GREENWAY

## KONTAKT

DENIS HRGOVIC

[dh@leto-gmbh.eu](mailto:dh@leto-gmbh.eu)

LETO GmbH

Tel.: +49 69 - 9131 6338

