





**Industrie-Loft-Projekt am Main –
Grundstückswert 450 €/m², Gebäude nahezu
gratis!**

Rheinstraße 3
65795 Okriftel
Deutschland

Käuferprovision 5 % zzgl. MwSt.



Daten im Überblick

Preise

Preis	750.000 €
-------	-----------

Details

Kategorie	Kauf – Spezialgewerbe
-----------	-----------------------

Flächen

Etagenanzahl	5
Grundstücksfläche ca.	1.320 m ²
Vermietbare Fläche ca.	2.300 m ²



Objekt

Dieses markante Industriegebäude direkt am Main – ein mehrgeschossiger Beton-Stahl-Skelettbau mit außergewöhnlicher Präsenz – bietet heute eine seltene Gelegenheit: ein Grundstück, dessen Wert praktisch schon den gesamten Kaufpreis trägt, und ein Bestandsgebäude, das enorme Entwicklungspotenziale freisetzt.

Die vorhandene Planung zeigt eine Gesamtfläche von ca. 2.300 m²

Das Gebäude verfügt über EG + 4 Obergeschosse + Staffelgeschoss. Die Etagen bieten große, offene, frei gestaltbare Flächen – ideal für Lofts, urbane Wohnungen, Ateliers oder moderne Gewerbekonzepte.



Lage

Das Objekt liegt in Hattersheim-Okriftel, einem der gefragtesten Stadtteile direkt am Main, nahe Frankfurt, Eschborn und dem Flughafen.

Highlights der Lage:

2 Min zur Mainpromenade

10 Min zur A66 / A671

15 Min zum Frankfurt Airport

20 Min nach Frankfurt Innenstadt

Direkte ÖPNV-Anbindung Richtung Frankfurt & Wiesbaden

Aufstrebendes Gewerbegebiet mit vergleichsweise niedrigen Einstiegspreisen, hohem Wachstum

Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für Self-Storage, Gewerbe, Lofts oder Mixed-Use-Projekte.



Ausstattung

Grundstück & Flächen

Staffelgeschoss: ca. 319 m²

Grundstück: 1.320 m²

Gesamt (konservativ): ca. 2.300 m² Nutzfläche

Flächen laut Planungsgrundlagen:

Bodenrichtwert:

EG – 5. OG: jeweils ca. 398–642 m²

Der Bodenrichtwert beträgt 450 €/m²
(Bodenrichtwertkarte beigelegt)



Sonstiges

Nutzungs- und Entwicklungspotenziale

Dieses außergewöhnliche Industriegebäude bietet ein breites Spektrum attraktiver Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus hohen Decken, massiver Bauweise und flexiblen Grundrissen macht es zu einem idealen Objekt für Investoren und Entwickler.

1. Self-Storage / „City Box Okriftel“ – extrem rentabel

Das Gebäude eignet sich perfekt für eine moderne Self-Storage-Anlage:
hohe Geschosshöhen → ideal für Zwischenebenen
100 Lagerboxen pro Etage möglich
sehr geringe Betriebskosten, kein Personal notwendig
Mieten im Rhein-Main-Gebiet: 20–35 €/m²

Auslastung: 90–98 %

Ertragspotenzial: 200.000–350.000 €
Jahresumsatz

2. Loft-Wohnungen im Industrial Style – modern, urban, begehrt

Das Gebäude bietet ideale Voraussetzungen für trendige Loftwohnungen, ein Konzept, das im Rhein-Main-Gebiet extrem gefragt ist und nur selten angeboten wird.

Mit hohen Decken, sichtbaren Stahlträgern, großen Fenstern und offenen Grundrissen entsteht ein unverwechselbarer Wohnstil – inspiriert von modernen Warehouse-Lofts in London oder Amsterdam.

Warum attraktiv für Investoren:

Hohe Mieteinnahmen oder Verkaufspreise
Starke Nachfrage nach einzigartigen Wohnkonzepten
Möglichkeit für 1–3 Zimmer Lofts oder Maisonetten

Wertsteigerung dank architektonischem Charakter

Das Ergebnis: Ein Wohnprodukt mit echtem Seltenheitswert, das sofort aus der Masse

heraussticht.

3. Gewerbe, Ateliers & kreative Nutzung

Perfekt nutzbar als:
Büro- und Atelierflächen
Studios, Werkstätten, Manufakturen
Showrooms oder Light-Industrial
Die flexible Struktur erlaubt sowohl kleine als auch große Einheiten.

4. Gastronomie / Café im Erdgeschoss

Das EG eignet sich hervorragend für:
Café
Restaurant
Event- oder Pop-up-Fläche

Hohe Sichtbarkeit und urbanes Flair bieten beste Voraussetzungen.

5. Mixed-Use – maximale Flexibilität und höchste Wertschöpfung

Die größte Stärke dieses Gebäudes liegt in der Möglichkeit, mehrere Nutzungen effizient zu kombinieren.

Bestes Beispiel für ein attraktives Konzept:

Self-Storage in den Obergeschossen → stabiler Cashflow, hohe Auslastung
Gewerbe / Atelier / Café im Erdgeschoss → Frequenz und Sichtbarkeit
Loftwohnungen im Staffelgeschoss → Premiumprodukt zur Wertsteigerung

Vorteile für Investoren:

Mehrere Einnahmequellen statt nur einer
Deutlich höhere Gesamtprojekt-Rendite
Sehr gute Nachfrage in allen drei Segmenten
Flexible Exit-Strategien (Teil- oder Gesamtverkauf)

Ein Mixed-Use-Konzept nutzt das volle Potenzial des Gebäudes und schafft ein zukunftssicheres, wirtschaftlich starkes Projekt.





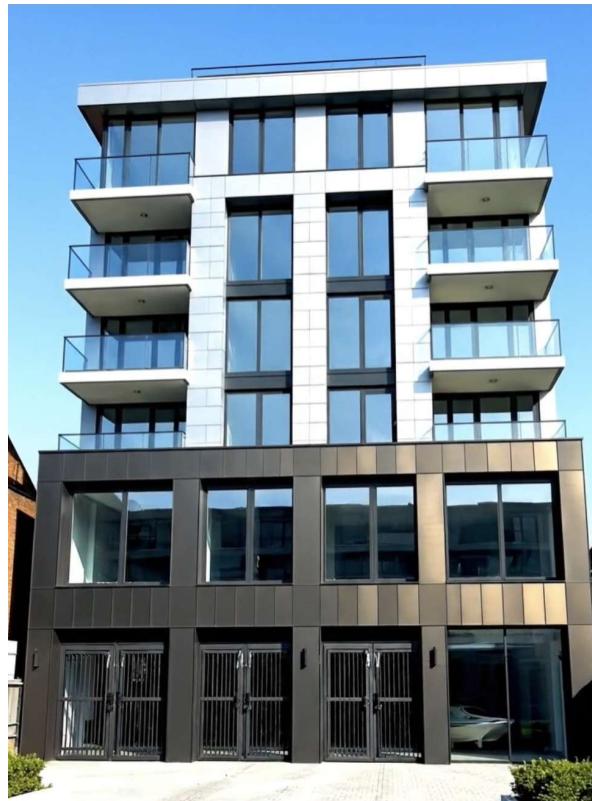
Vision City Box



Ihnenansicht Box



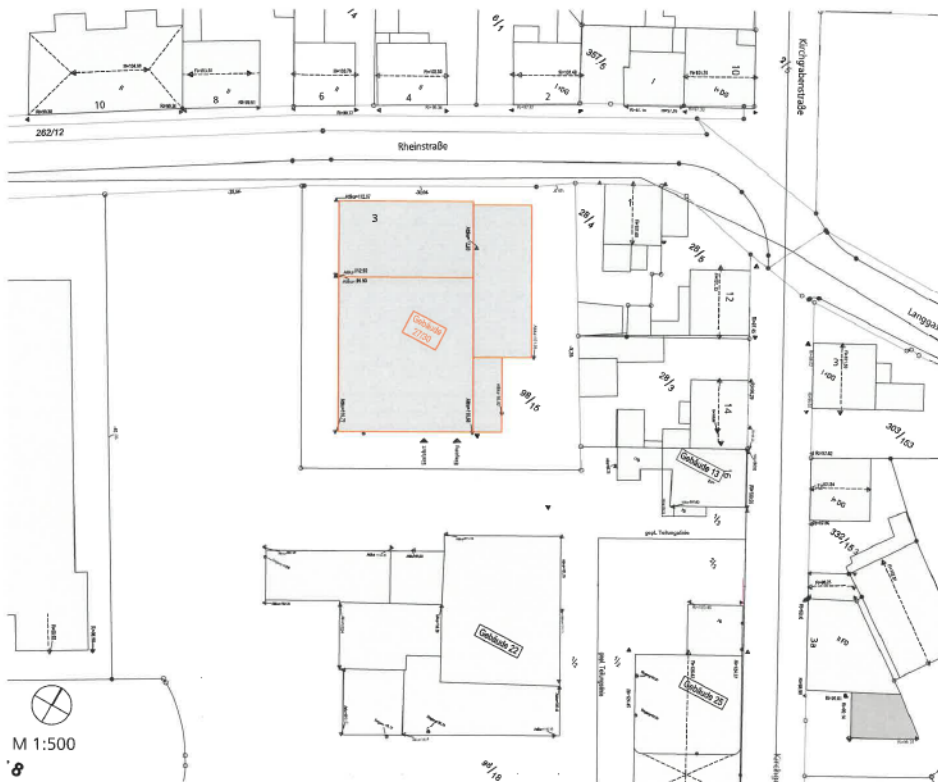
Aussenansicht 2025



Vision Wohnen Gewerbe

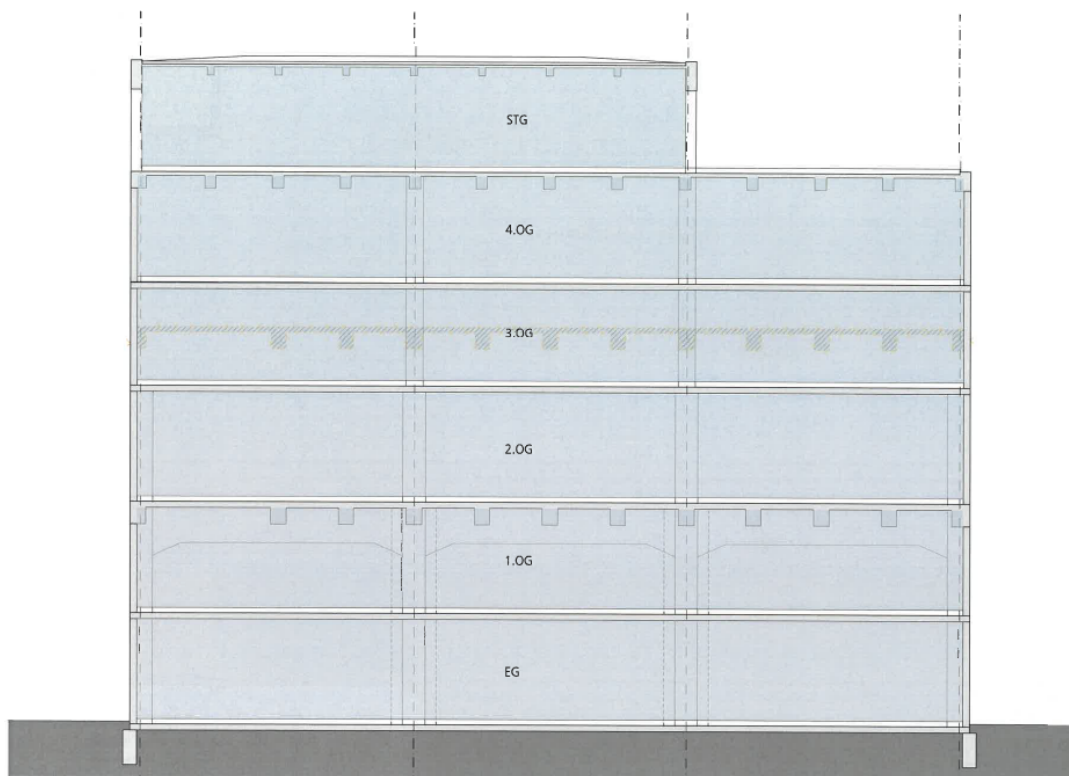


Vision Wohnen + Gewerbe

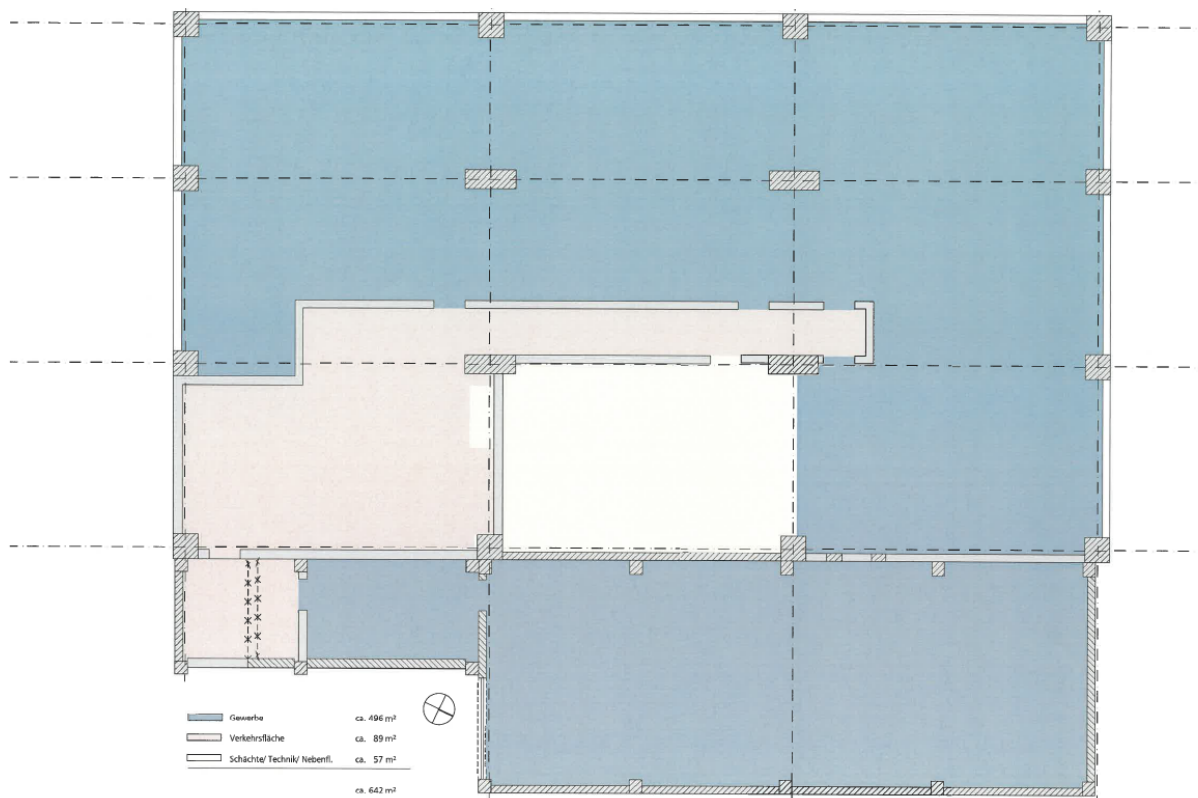


Außenansicht _ Lageplan

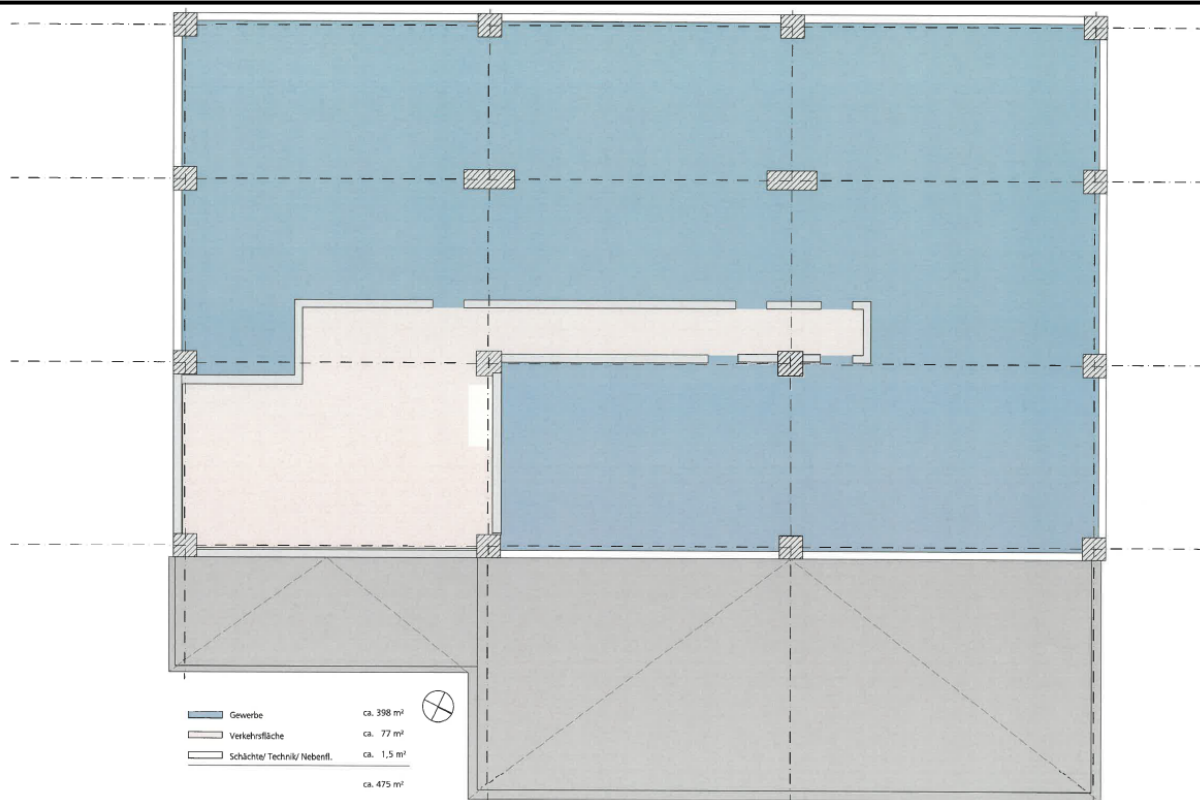




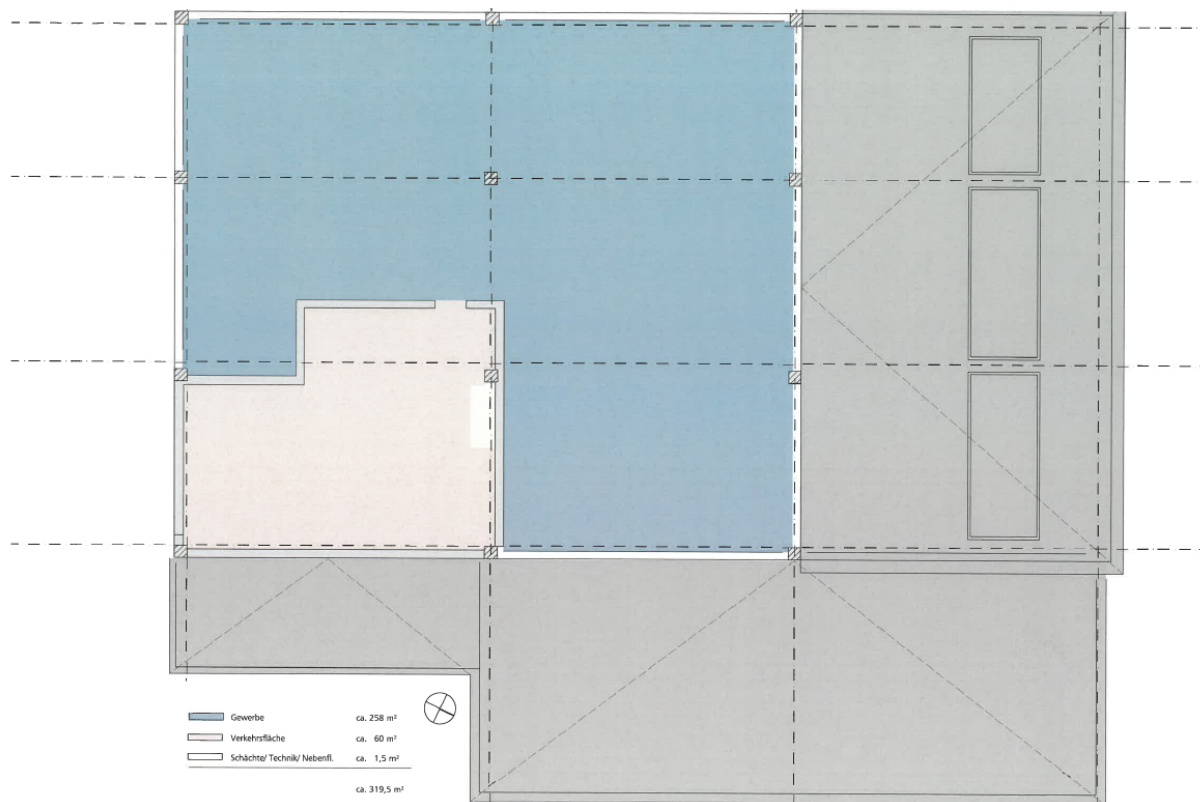
Geschosse



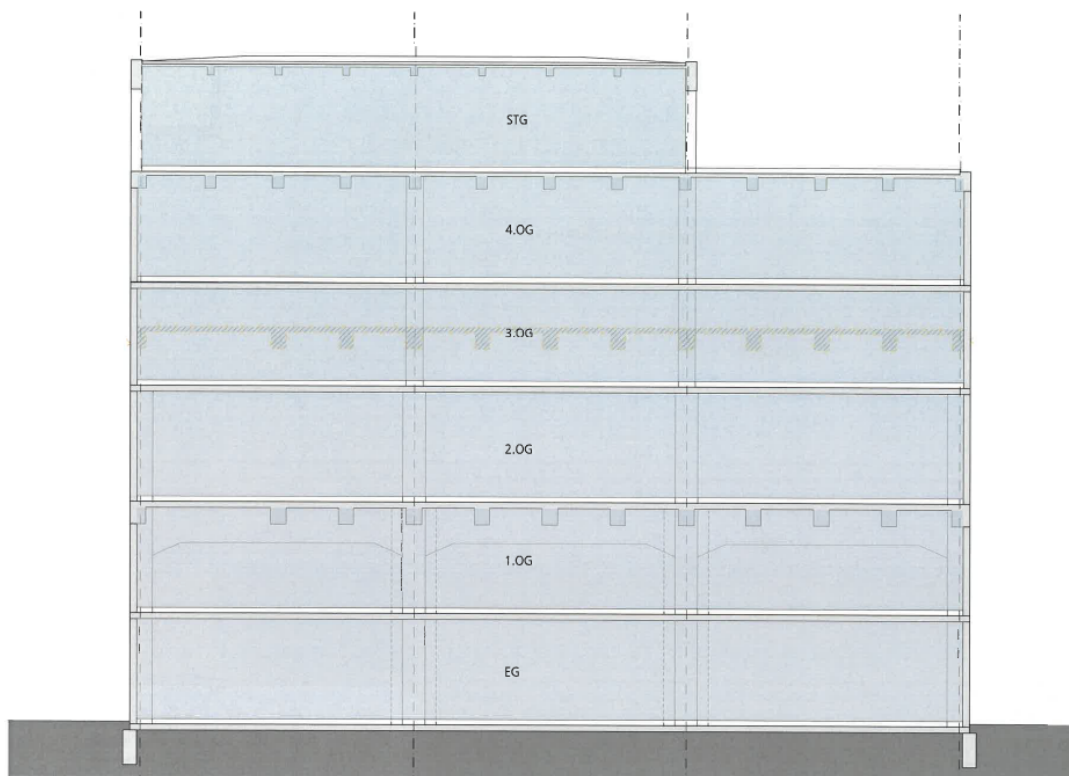
Flächenermittlung 1. Obergeschoss



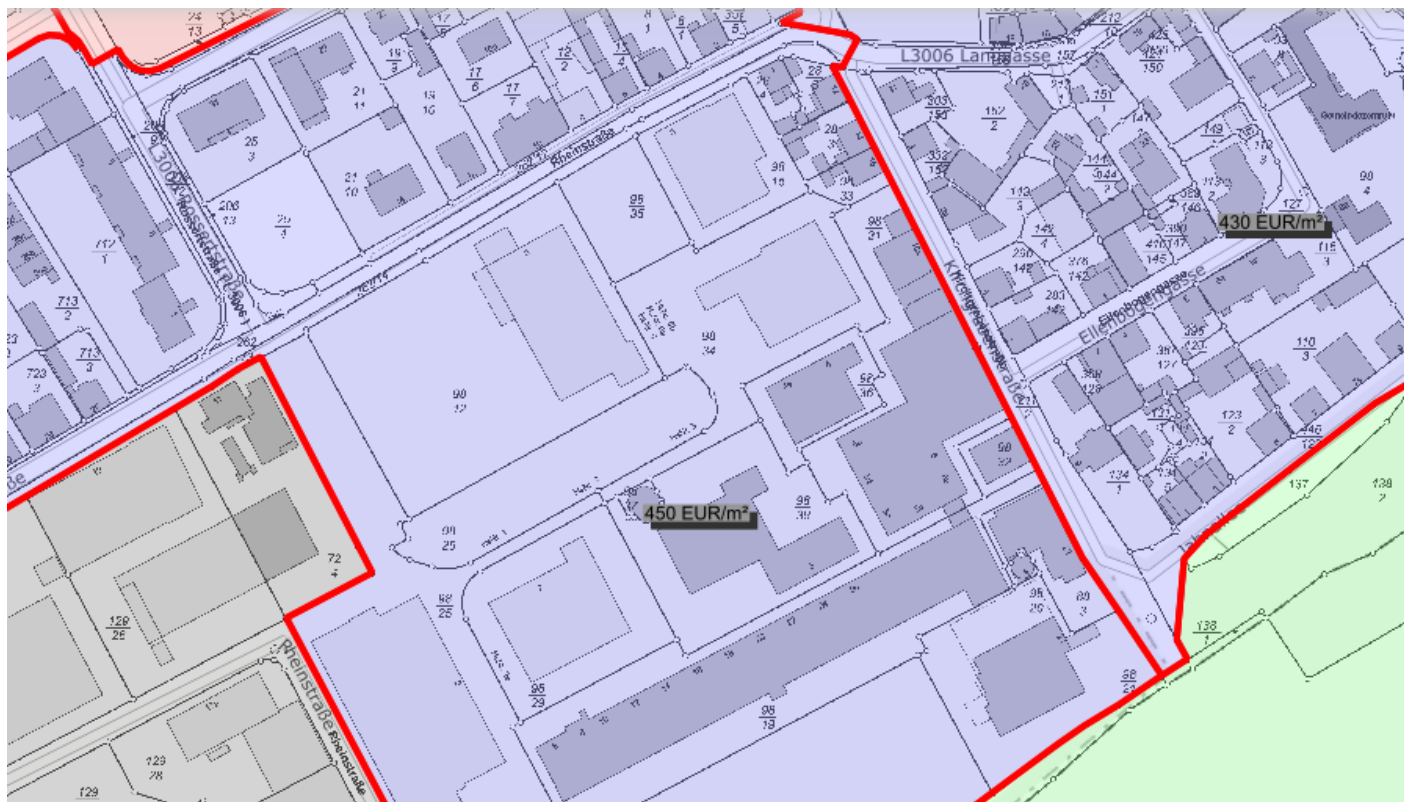
Flächenermittlung 2. bis 4. Obergeschoss



Flächenermittlung Staffelgeschoss



Geschosse



Boderrichtwert 450 _



Notizen

Ihr Ansprechpartner



Ignas Ambrazevicius
Immo A+++ Delt GmbH
Industrie Straße 46
63150 Heusenstamm
Telefon: +4961047751720
Mobil: +4917680086436
Homepage: www.immo-a.de
E-Mail: info@investor-a.de