

# MaXXON

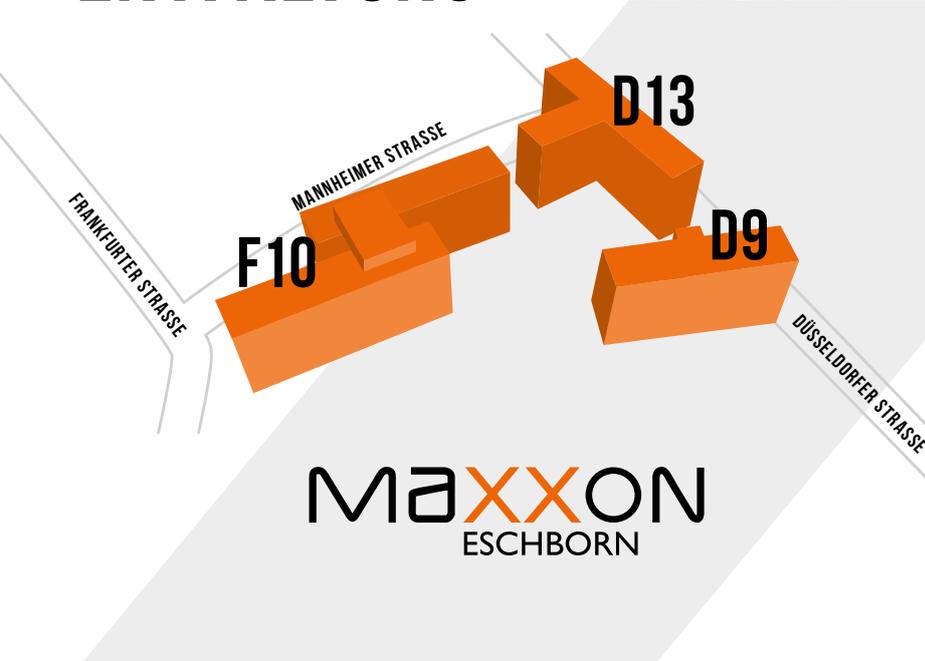
ESCHBORN

**F10** Frankfurter Strasse 10-14 / **D9** Düsseldorfer Strasse 9 / **D13** Düsseldorfer Strasse 13  
65760 Eschborn



[www.maxxon-eschborn.de](http://www.maxxon-eschborn.de)

**RAUM ZUR  
ENTFALTUNG**



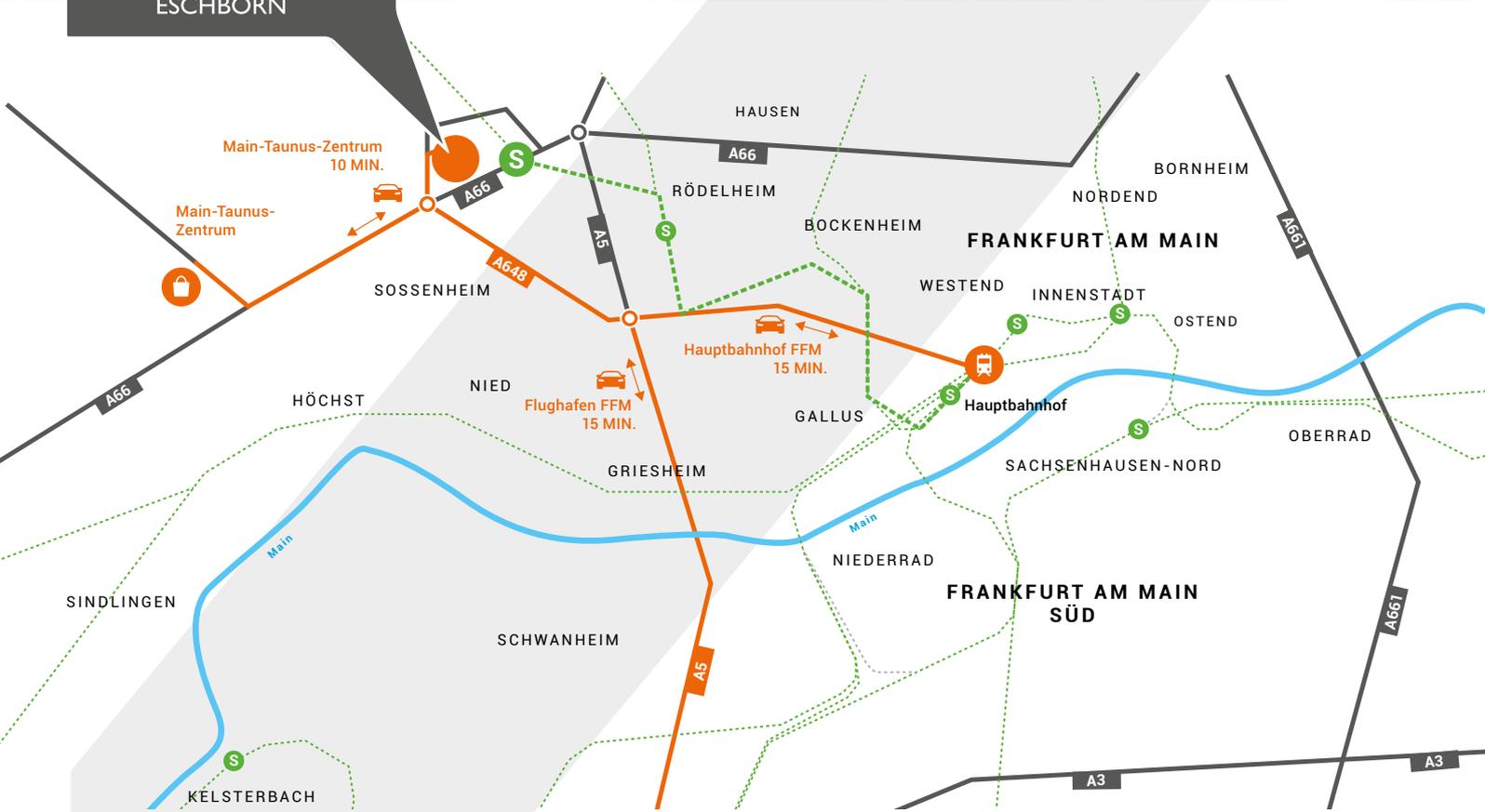
# EINZIGARTIGER BÜROSTANDORT MITTEN IN RHEIN-MAIN



Unter den **vielen Bürostandorten im Frankfurter Raum** nimmt **Eschborn** schon lange eine führende Stellung ein. Denn neben einer konsequenten unternehmensorientierten Wirtschaftspolitik und einer ausgezeichneten Infrastruktur überzeugt die Stadt vor allem durch ihre strategisch prädestinierte Lage mitten im Rhein-Main-Gebiet.

Einer der wesentlichen Vorteile der Stadt Eschborn ist der attraktive Gewerbesteuerhebesatz, der in Eschborn bei 330%, im benachbarten Frankfurt dagegen bei 460% liegt. Dies ist ein wichtiger Grund dafür, dass sich an diesem dynamischen Standort zahlreiche Unternehmen niedergelassen haben und ständig neue hinzukommen.

Das **Gebäude-Ensemble MaXXON** ist für **rund 900 Mitarbeiter** ein attraktiver Bürostandort geworden.



# OPTIMALE ANBINDUNG

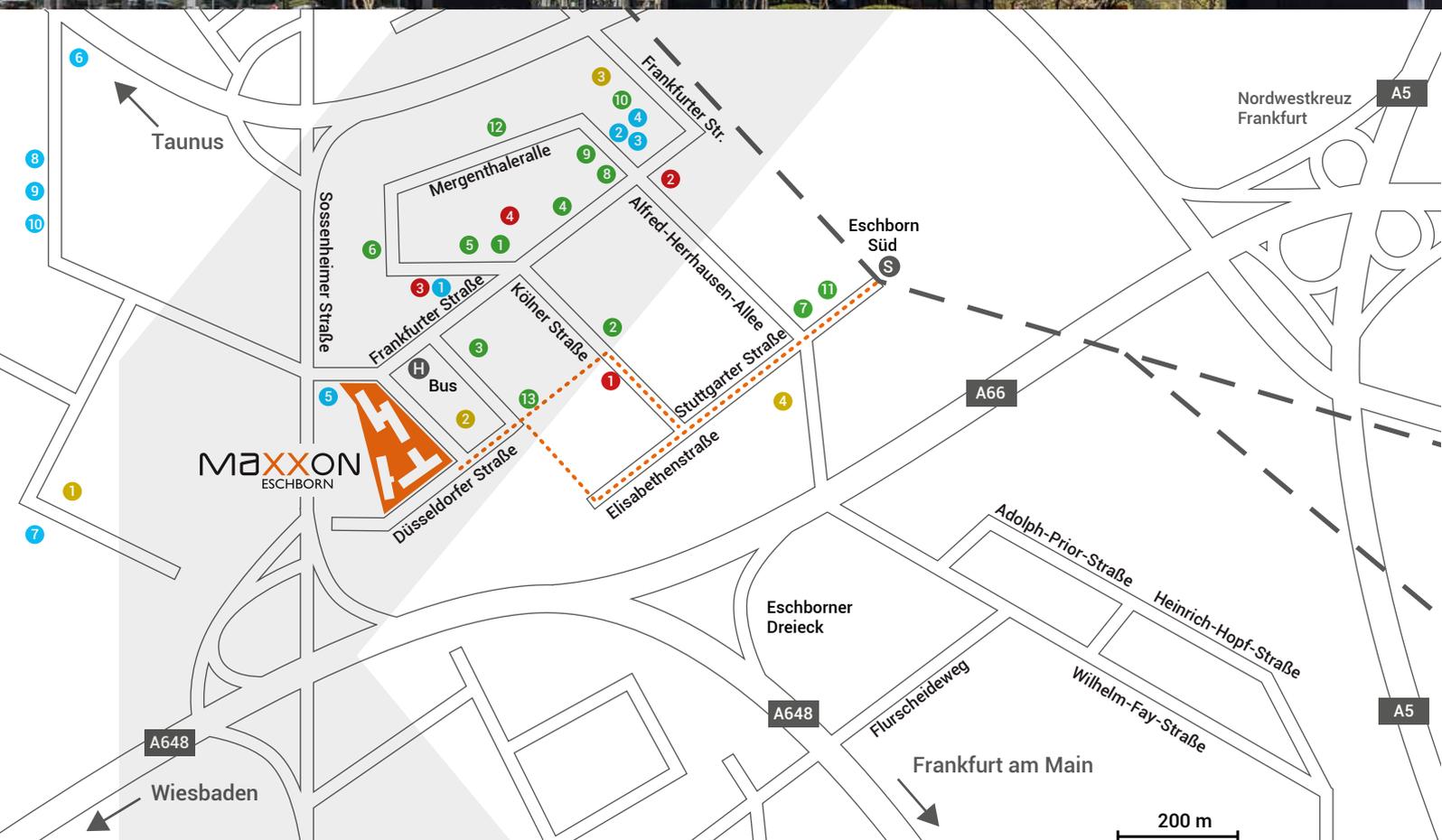
- **S-Bahn Eschborn-Süd**  
im 15-Minuten Takt
- **ca. 15 Minuten**  
zum Hauptbahnhof Frankfurt
- **ca. 10 Minuten**  
zum Main-Taunus-Zentrum

Eschborn liegt inmitten des Rhein-Main-Gebietes, westlich von Frankfurt am Main. Der **Flughafen Rhein-Main** und auch das Zentrum der Mainmetropole Frankfurt sind innerhalb von **15 Fahrminuten mit dem Auto** zu erreichen.

MaXXON ist hervorragend an das Autobahnnetz angeschlossen. Die **Autobahn A5**, Hannover-Frankfurt-Basel, befindet sich **ca. 1,5 km** östlich der Stadtgrenze. Unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze Eschborns verläuft die **Autobahn A66**, Wiesbaden-Frankfurt.

Mit **drei S-Bahnhöfen**, mehreren **S-Bahn- Haltepunkten** sowie **sechs Buslinien** ist die Stadt auch bestens innerhalb des Rhein-Main-Gebiets an den Personennahverkehr angeschlossen.

Der nächstgelegene **S-Bahn** ist von MaXXON in **ca. 15 Gehminuten** erreichbar. Direkt am Gebäudeensemble MaXXON befindet sich die **Bushaltestelle „Frankfurter Straße“** Linie 252 in Richtung Oberursel/ Taunus.



# PERFEKTE INFRASTRUKTUR

## HOTELS

- 1 Best Western
- 2 Moxy Hotel
- 3 Mercure Hotel
- 4 B&B Hotel

## SONSTIGE

- 1 Taunus Tanzschule Motsi Mabuse
- 2 Taxi in Eschborn
- 3 The Cut Hair Style
- 4 Am Plaza Textilreinigung und Schneiderei

## GASTRONOMIE

- 1 Restaurant Mediterraneo
- 2 Bistro im Turm
- 3 Imbiss Thaitime
- 4 Bistro „Bistron“
- 5 Best Woscht in Town – Currywurst
- 6 Restaurant Ventura
- 7 Döner Sandwich Haus
- 8 Sandwich Paradise
- 9 Broadway's Restaurant
- 10 Harlekin, Restaurant im Mercure Hotel
- 11 Restaurant im Sportzentrum der Deutschen Bank
- 12 MoMo Japanisch-Koreanisches Restaurant
- 13 New Wave Lunch Restaurant

## EINZELHANDEL

- 1 Schäfer Dein Bäcker
- 2 Fotoplus
- 3 Blumen – Blütezeit
- 4 Service Elektro Beutelschmitt e. K.
- 5 Baumarkt Hellweg
- 6 Mann Mobilia
- 7 Asia Markt „Shang Lee“
- 8 Rewe
- 9 DM-Drogerie
- 10 Aldi

D13 Düsseldorfer Strasse 13



F10 Frankfurter Strasse 10-14



D9 Düsseldorfer Strasse 9



FRANKFURTER STRASSE

MANNHEIMER STRASSE

DÜSSELDORFER STRASSE

F10

D13

D9

## VIelfalt der MÖglichkeiten



Das Gebäude-Ensemble MaXXON erstreckt sich von der Frankfurter Straße zu der Düsseldorfer Straße hin und liegt an der Einfahrt zum Gewerbegebiet „Eschborn-Süd“. Es ist der Sitz von namhaften Unternehmen und bietet den perfekten Raum für Ihre Anforderungen. Auf über **26.000 qm** Gesamtfläche können Sie Ihren Raumbedarf optimal umsetzen. Die Düsseldorfer Straße 9 und 13 wurden 2009 – 2010 komplett saniert.

Auf dem Grundstück befinden sich **566 Parkplätze**, davon **114 in der Tiefgarage**, die über direkte Zugänge mit den Gebäuden verbunden sind. Ebenso sind **Fahrradstellplätze** in der Tiefgarage vorhanden. In allen drei Gebäuden sind im Untergeschoß Lagerflächen verfügbar.



# HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

## DÜSSELDORFER STRASSE 9; DÜSSELDORFER STRASSE 13

- Großzügige Erdgeschoss-Lobby inklusive personell besetztem Empfang
- Moderne Aufzugsanlagen mit TFT-Informationsscreen
- Videoüberwachte Eingänge Gebäude- und Tiefgarageneingänge
- Flexible Gestaltung der Etagen in Einzel-, Zellen-, Gruppen- und Großraumstruktur nach individuellem Bedarf
- Einrichtung von hellen modernen Lounges möglich
- Raumteilung mit Glastrennwänden umsetzbar
- Raumhohe Verglasung, natürliche Belüftung durch Öffnung der Fenster
- Wärmeschutzverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz
- Kühlung/Heizung: Unterflurkonvektoren im Fassadenbereich
- Einzelraumregelung für Heizung/Kühlung, Beleuchtung sowie Sonnenschutz
- Gekühlter Serverraum
- EDV-Verkabelung: Hohlraumboden, Bodentanks im Fassadenbereich
- Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung
- Direkter Tiefgaragen-Zugang
- Zutrittskontrolle an Gebäude- und Tiefgaragenzugängen sowie Zugang zu Mieteinheiten



# HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

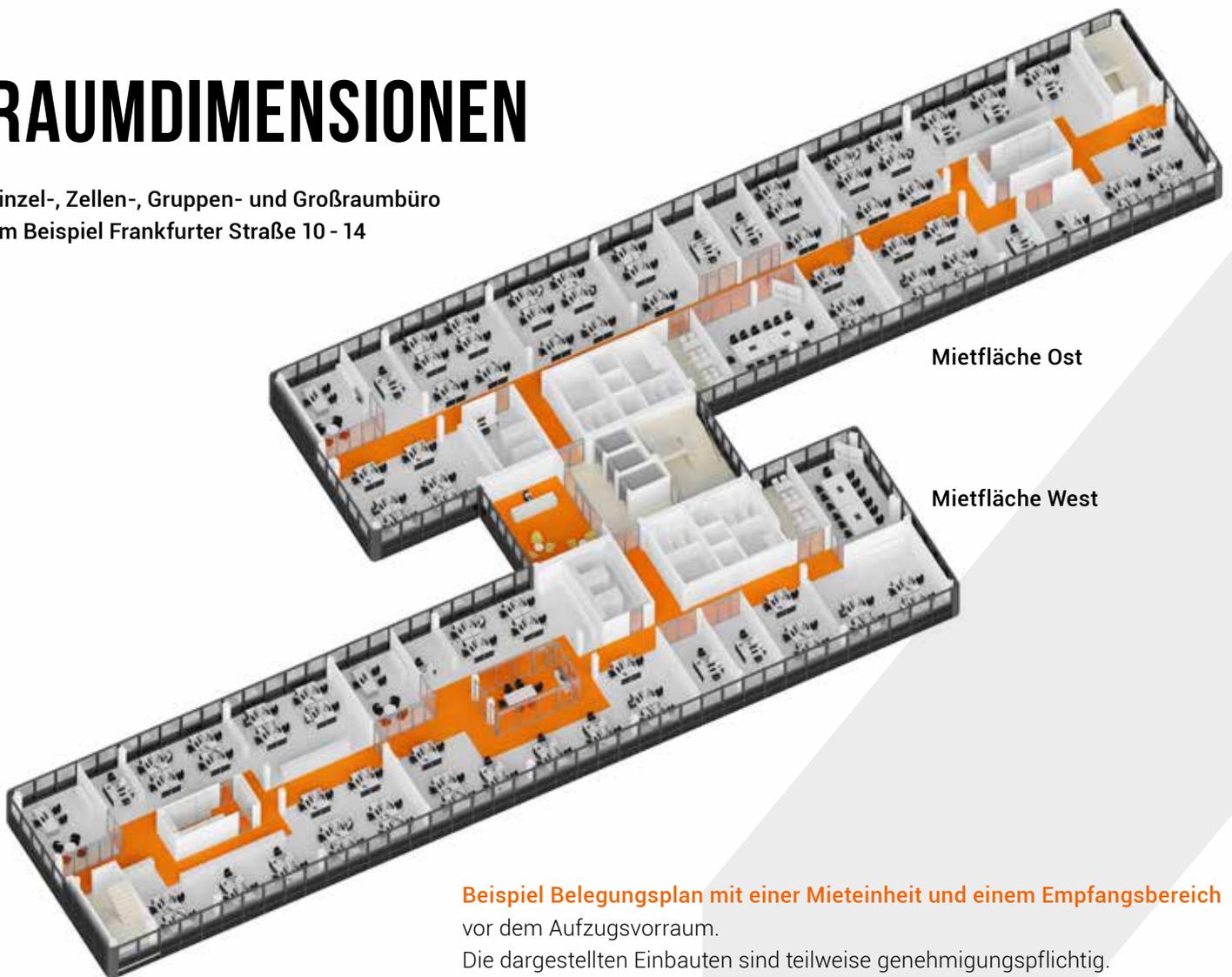
## FRANKFURTER STRASSE 10

- Großzügige Erdgeschoss-Lobby inklusive personell besetztem Empfang
- Moderne Aufzugsanlagen mit TFT-Informationsscreen
- Videoüberwachte Eingänge Gebäude- und Tiefgarageneingänge
- Flexible Gestaltung der Etagen in Einzel-, Zellen-, Gruppen- und Großraumstruktur nach individuellem Bedarf
- Einrichtung von hellen modernen Lounges möglich
- Raumteilung mit Glastrennwänden umsetzbar
- Natürliche Belüftung durch Öffnung der Fenster
- Sonnenschutzverglasung, innenliegender Sonnenschutz
- Kühlung über Klimasplitgeräte (Decke) bzw. Fancoils (Fassade)
- Heizung über statische Heizkörper bzw. Fancoils
- Individuelle Raumtemperaturregelung
- EDV und Elektroverkabelung über Brüstungskanäle
- Gekühlter Serverraum
- Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung
- Direkter Tiefgaragen-Zugang
- Zutrittskontrolle an Gebäude- und Tiefgaragenzugängen sowie Zugang zu Mieteinheiten



# RAUMDIMENSIONEN

Einzel-, Zellen-, Gruppen- und Großraumbüro  
 am Beispiel Frankfurter Straße 10 - 14



Mietfläche Ost

Mietfläche West

**Beispiel Belegungsplan mit einer Mieteinheit und einem Empfangsbereich**  
 vor dem Aufzugsvorraum.

Die dargestellten Einbauten sind teilweise genehmigungspflichtig.

- Achsmaß ca.: **F10** 7,50 m; **D9** 7,50 m; **D13** 8,10 m
- Gebäudetiefe ca.: **F10** 14,20 m; **D9** 14,61 m; **D13** 13,50 m
- Raumhöhe ca.: **F10** 2,65 m – 3,45 m; **D9** 2,80 m; **D13** 2,85 m
- Ausbauraster ca.: **F10** 1,50 m; **D9** 1,50 m; **D13** 1,35 m

# FLEXIBLE BÜROFLÄCHEN

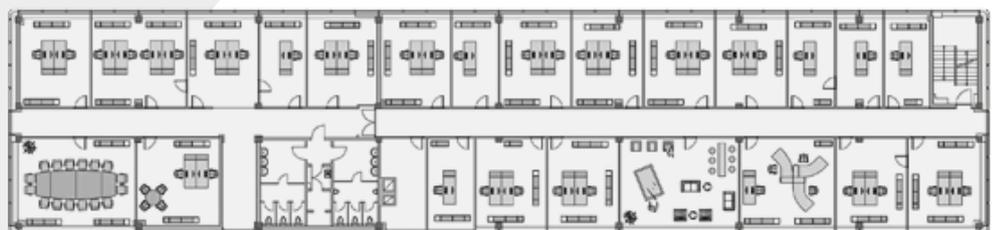
FRANKFURTER STRASSE 10

# F10

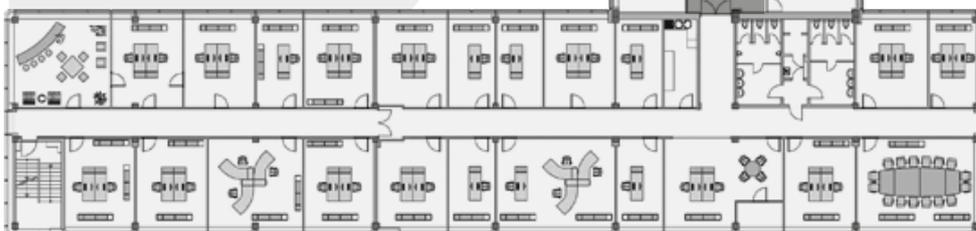
Geschoss	Fläche
EG	Ost: 839 m <sup>2</sup> ; West: 839m <sup>2</sup>
1.OG	Ost: 844 m <sup>2</sup> ; West: 882 m <sup>2</sup>
2.OG	vermietet
3.OG	vermietet
4.OG	Ost: 837 m <sup>2</sup> vermietet; West: 847 m <sup>2</sup>
5.OG	vermietet
6.OG	vermietet
7.OG	137 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 12.292 m<sup>2</sup></b>
<b>Verfügbare Fläche</b>	<b>ca. 3.402 m<sup>2</sup></b>



Mietfläche Ost



Beispiel Belegungsplan mit zwei Mieteinheiten



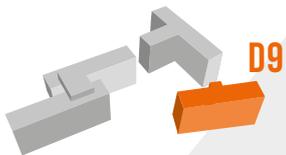
Mietfläche West

# FLEXIBLE BÜROFLÄCHEN

DÜSSELDORFER STRASSE 9

D9

Geschoss	Fläche
EG	vermietet
1.OG	vermietet
2.OG	vermietet
3.OG	vermietet
4.OG	vermietet
5.OG	vermietet
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4.239 m<sup>2</sup></b>



Beispiel Belegungsplan

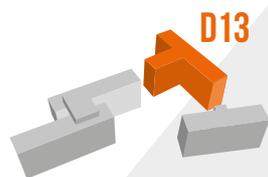


# FLEXIBLE BÜROFLÄCHEN

DÜSSELDORFER STRASSE 13

# D13

Geschoss	Fläche
EG	vermietet
1.OG	vermietet
2.OG	vermietet
3.OG	vermietet
4.OG	vermietet
5.OG	433 m <sup>2</sup> und 300 m <sup>2</sup>
6.OG	vermietet
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 7.510 m<sup>2</sup></b>
<b>Verfügbare Fläche</b>	<b>ca. 733 m<sup>2</sup></b>



Beispiel Belegungsplan

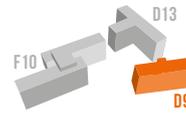


# F10



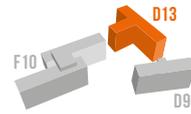
# F10





# D9





maxxon  
ESCHBORN

# D13





# KONTAKT AUFNEHMEN

Für weitere Informationen zu **MaXXON** freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

**Objektanschrift:**

MaXXON  
 Frankfurter Str. 10-14  
 Düsseldorfer Strasse 9  
 Düsseldorfer Strasse 13  
 65760 Eschborn  
 post@maxxon-eschborn.de  
 www.maxxon-eschborn.de

**Ansprechpartner:**

Property Management  
 GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH  
 Westerbachstraße 33  
 60489 Frankfurt am Main  
 Telefon: +49 69 6051212-204

**Eigentümer:**

Gamma Real Germany 58  
 Immobilien GmbH & Co. KG  
 c/o RA Dr. Polak  
 An der Kolonnade 6  
 10117 Berlin