



OFFICEPOINT

F U L D A

Ihr exklusives Mietangebot

SABIV Unternehmensgruppe

verantwortungsvoll, zielorientiert und effizient



Wir bewahren Werte durch individuelle Zukunftsszenarien

Leistungsbereich Fondsmanagement, Anlegerbetreuung und -verwaltung

Mit SABIV-Kompetenz Werte optimieren

Leistungsbereich Asset-Management

Fakten bewerten, Chancen ergreifen

Leistungsbereich Strategieentwicklung

Vorausdenken und Ziele verwirklichen

info@sabiv.de

www.sabiv.de



Wir stärken Immobilien-Standorte und sorgen für Werterhalt

Kaufmännisches Immobilienmanagement

Objekte verwalten und Wertschöpfung steigern

Technisches Immobilienmanagement

Substanz erhalten und Kosten optimieren

Vermietungs- und Centermanagement

Vermarktung und Betreuung aus einer Hand

post@cmg-jena.com

www.cmg-immobilienmanagement.de



Holzmarkt 1 · 07743 Jena

03641. 53 73-0

Visitenkarte



CHANCE

ZENTRAL
MODERN
REPRÄSENTATIV

**Der OfficePoint Fulda bietet
Unternehmen und Dienstleistern
eine Existenzgrundlage**

Grün eingebettet und dennoch mitten in der Stadt – das ist der ideale Standort des modernen Gebäudekomplexes des OfficePoint Fulda. Die gefragte Geschäftsimmobilie ist gut gebucht und schafft durch den ganz normalen Wechsel von Mietern immer wieder neue Chancen für Neumieter, Start-up-Unternehmer, Firmen und Institutionen. Chancen bieten sich sowohl den Unternehmen, die mehr Platz benötigen als auch jenen, die sich verkleinern möchten. Neumieter werden Teil einer vielseitigen Nutzergemeinschaft und profitieren von deren guten Ruf.

Büroflächen

Besprechungsräume, Büroetagen,
Büro-Gebäudeteile – je nach Verfügbarkeit

Archivräume

Archivräume und Sondernutzflächen in unterschiedlichen
größen sind im Keller mietbar

Sonderflächen

Nach Bedarf mietbar: Sonderflächen von ca. 615 m²,
Außenbereich und Logistikräumen

BASIS





Ihr Zukunfts-Office.

DURCH ZAHLREICHE INNERE UND ÄUSSERE FAKTOREN IST DER ARBEITSMARKT IN BEWEGUNG GERATEN. EINZELUNTERNEHMER SCHLIESSEN SICH ZUSAMMEN, STRUKTUREN VERÄNDERN SICH.

Mehr Fläche, mehr Power

Durch den Zusammenschluss einzelner Unternehmer oder Freiberufler zu einer Firma entsteht neuer Flächennutzungsbedarf. Gleichzeitig bietet ein Zusammenschluss Mietkostensparnisse und Synergie-Effekte.

Zukunft für Start-up-Unternehmer

Für einen Erststart oder Neustart als Unternehmer und Unternehmerin braucht es vor allem eines: eigene Geschäftsräume mit einer passablen Geschäftsadresse. Genau das bietet der OfficePoint Fulda; und dazu außerdem eine gewachsene Mieterstruktur als Geschäftsumfeld.

Archive, Labore, Schulungsräume

Dienstleister und Institutionen, die einzelne Bereiche oder Abteilungen „auslagern“ wollen, suchen oft nach passenden Räumen. Es lohnt sich, im OfficePoint Fulda nachzufragen, wo es vielerlei Möglichkeiten für Archive, Labore und Schulungsräume gibt.

Start-up oder Neustart?

WER STARTET, SETZT ALLE KRAFT IN DEN ANFANG UND HAT EIN ZIEL VOR AUGEN. FÜR EINE OPTIMALE KRAFTENTFALTUNG MÖCHTE DER OFFICE POINT FULDA SYNERGIE-EFFEKTE BEISTEUERN.

1

Wahlfreiheit bei Raumangeboten

Das Objektmanagement des OfficePoint Fulda stellt sich auf die individuellen Wünsche potenzieller Neumieter ein: Wie sieht der prognostizierte Flächenbedarf aus? – Sie benötigen Büroräume oder soll es eine zusammenhängende Büroeinheit sein? Vielleicht eine ganze Etage oder sogar ein separater Gebäudeteil?

2

Standortvorteile einer Hochschulstadt

Die namhafte und zentral in Deutschland gelegene Barock-, Hochschul- und Bischofsstadt Fulda ist eine prosperierende Stadt im Schnittpunkt zentraler Verkehrswege. Mit seiner großartigen Vernetzung und herausragenden Lebensqualität ist Fulda ein Traumstandort für Unternehmen und Institutionen.

3

Kraftvolle Mietergemeinschaft

Nicht nur Start-up-Unternehmer und -Unternehmerinnen erfreuen sich an einem kommunikativen Netzwerk von Mietern; eine kraftvolle Gemeinschaft kann jedem Einzelnen Halt und Hilfe bieten, was in einer unternehmerischen Startphase natürlich von besonderem Gewicht ist.

In der Office-Gemeinschaft

So vielgestaltig wie das Gebäude-Ensemble,
so vielgestaltig ist die Mietergemeinschaft des Objektes.

Im Mittelpunkt

Zentral in Deutschland und im Schnittpunkt wichtiger
Verkehrsströme liegen Fulda und der OfficePoint.

In der Gartenstadt

Viel Grün im Umfeld des Objektes und ein Gartenkultur-
pfad durch Fulda wecken Lust und Lebensfreude.

FAKTEN



Zeitpunkt der Fertigstellung 1994

Aufbau des Gebäudes

5 verbundene 3- bis 4-geschossige Gebäudeteile

Grundstücksgröße 23.182,00 m²

Mietfläche gesamt 11.114,47 m²

Nebenkostenfläche: (nur Hauptmietfläche).....9.463,39 m²

Ab sofort mietbar!

EG (ehemalige Kantine) 614,97 m²

mit Zugang zum Garten

Mietbar ab Januar 2023!

2. OG 2.983,22 m²

3. OG 1.302,09 m²

Bevorzugt geschossweise Vermietung

Teilung der Nutzfläche ist jedoch möglich

Ausstattung

Trennwände zwischen den Büroräumen beliebig versetzbar

Türen mit Holztürblättern, Edelstahlbeschlägen und Stahlzargen mit Oberlicht

Aluminiumfenster, steuerbar ausgestattet

zur Süd-, Ost- und Westseite mit elektr. Außenjalousien

Cat-5-Verkabelung, Dosen in Bodentanks

Große parkähnliche Außenanlagen

Großzügiges Foyer als Empfang und Zugang zu den Etagen

Haupttreppenhaus mit 2 Aufzügen

Anzahl der Pkw-Außen-Stellplätze 73

Anzahl der Pkw-Tiefgaragen-Stellplätze 154

Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Ihr Vorhaben: Einzelbüros, eigene Etage oder separater Bauteil.

OFFICEPoint FULDA

Eigilstraße 2

36043 Fulda

Nehmen Sie Kontakt auf.

Unterbreiten Sie Ihre Wünsche und Pläne.

Wir unterbreiten Ihnen Vorschläge.

Ihre Ansprechpartnerin:

CMG Immobilienmanagement GmbH

Frau Melissa Hötzel

E-Mail: m.hoetzel@cmg-jena.com

www.cmg-immobilienmanagement.de
Telefon +49. 3641. 53730

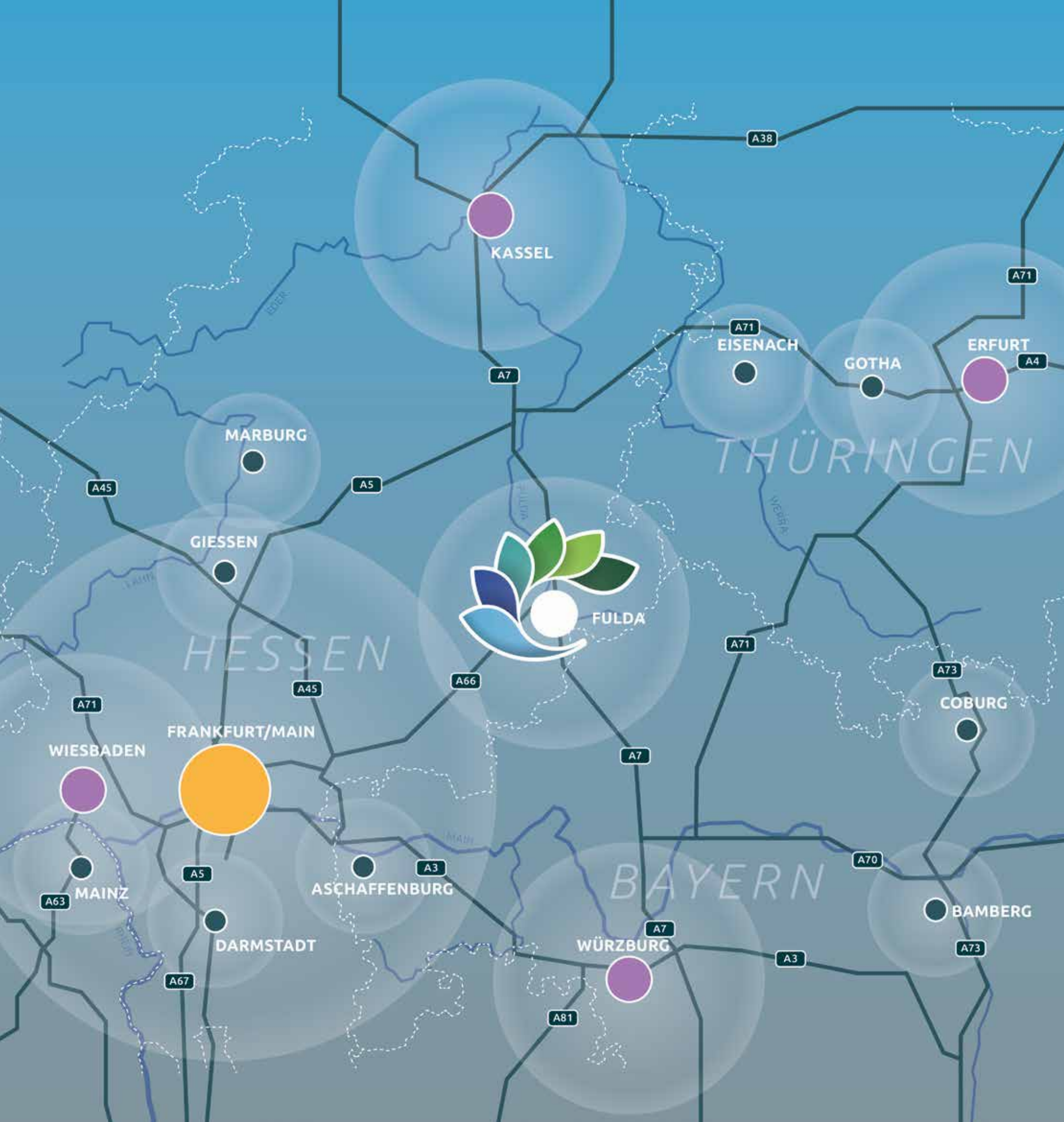
Fulda mitten in Deutschland

FULDA LIEGT IN DER MITTE DEUTSCHLANDS UND IST UMGEBT VON VIELEN WICHTIGEN STÄDTEN

Dank des ausgebauten Eisenbahn-, Autobahn- und Bundesstraßen-Netzes ist Fulda mit allen im Umkreis liegenden Städten bequem und zeitsparend verbunden. Ebenso schnell erreichbar ist der Flughafen Frankfurt am Main, – der größte deutsche Verkehrsflughafen. Damit liegt das Tor zur Welt beinahe vor der Tür.

- **NACH FRANKFURT/MAIN:**
mit dem Zug 88 km, mit dem Pkw über die A66
- **NACH KASSEL:**
mit dem Zug 86 km, mit dem Pkw über die A7
- **NACH ERFURT:**
mit dem Zug 106 km, mit dem Pkw über die A7 + A4
- **NACH WÜRZBURG:**
mit dem Zug 86 km, mit dem Pkw über die A7
- **NACH MAINZ:**
mit dem Zug 119 km, mit dem Pkw über die B455
- **NACH WIESBADEN**
mit dem Zug 115 km, mit dem Pkw über die B455

Als eine der ältesten Städte in Deutschland belegt Fulda im Portal „Finanzen 100“ Platz 2.



Arbeitsplatz Fulda

FULDA IST EINE FAHRRADSTADT. DIE LAGE
DES BÜROENSEMBLES KÖNNTE GÜNSTIGER KAUM SEIN:

- **BAHNHOF FULDA** ist in 10 Gehminuten erreichbar. Mit der Bahn gelangt man direkt und schnell nach Frankfurt am Main, Göttingen, Hannover, Würzburg und Gießen.
- **BUSLINIE 305** Nur wenige Schritte vom Objekt entfernt verläuft über die Berliner Straße die Buslinie 305, die Heinebach mit Rothenburg a. d. Fulda verbindet.
- **BERLINER STRASSE** Die Berliner Straße in Objektnähe ist Teil der B 27, die Fulda sowohl mit dem Harz als auch mit der Schweizer Grenze verbindet.
- **PETERSBERGER STRASSE** Die Petersberger Straße in Objektnähe verläuft durch die Fuldaer Innenstadt. Sie ist Teil der B 458, die von Fulda in die Rhön führt.
- **GESUNDHEITSVERSORGUNG** Rund um das Objekt befinden sich zahlreiche Apotheken. In wenigen Gehminuten ist das Klinikum Fulda erreichbar: Es ist mit über 1.000 Betten das viertgrößte Krankenhaus in Hessen.
- **LEBENSMITTEL-NAHVERSORGER** Im Umkreis von max. 10 Fahrminuten befinden sich: Verbrauchermärkte EDEKA und LIDL, DM Drogeriemarkt, OBI Markt u.v.a.m.
- **TANKSTELLEN-NETZ** Rund um den OfficePoint Fulda sind zahlreiche Tankstellen angesiedelt.



FOYER

GROSSZÜGIG
HELL
SYMPATHISCH

**Ihrem repräsentativen Firmen-
auftritt dient auch das Foyer
des OfficePoint Fulda**

Alle Besucher des OfficePoint Fulda werden im großzügigen und hellen Foyer empfangen. Von hier aus gelangen sie über das zentrale Treppenhaus, in dem sich zwei Aufzüge befinden, zu jeder Büro-Etage. Das Foyer setzt den großzügigen Eindruck fort, der schon bei der Annäherung an das Objekt beginnt: Der OfficePoint Fulda ist eingebettet in Grünanlagen, die wie eine Gartenlandschaft wirken. Die Anlage bietet sowohl im Außenbereich als auch in einer Tiefgarage Parkplätze an. Ein schönes Entree zu Ihrem Unternehmen als Teil des Ganzen.

Mietflächen

Fragen Sie nach freien Mietflächen für Ihre individuellen Nutzungswünsche in unserem Objekt.

Büroetage

Die geschossweise Vermietung wird bevorzugt:
ca. 3.000 m² im 2. OG und ca. 1.300 m² im 3. OG.

Innovativflächen

Als Innovativfläche für Events oder als Schulungsfläche und Büro stehen im EG ca. 615 m² zur Verfügung.

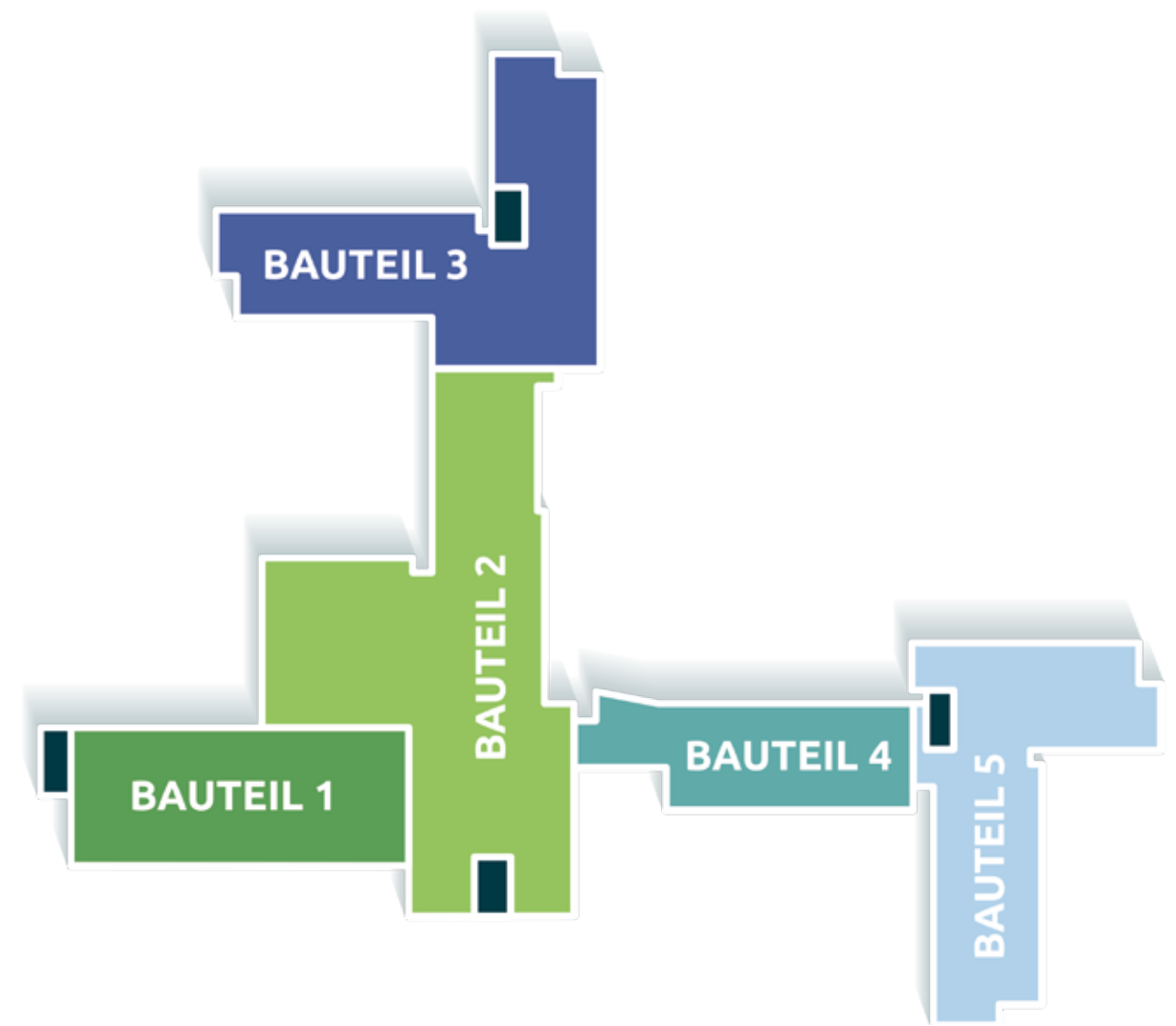
OFFICE

EINE GEMEINSCHAFT ... UND IHRE MÖGLICHKEITEN

Modularer Aufbau mit unterschiedlichen Mietflächenangeboten

Die fünf Bauteile des Gesamtobjektes sind alle miteinander verbunden und besitzen abwechselnd drei oder vier Büro-Etagen. Die Gesamtmietfläche von ca. 11.115 m² ist bis Ende 2022 vermietet. Ab 2023 ergeben sich durch Mieterwechsel neue Perspektiven für Neumieter: im 2. und 3. OG werden Mietflächen frei. Im Angebot sind ca. 2.983,00 m² im 2. OG und ca. 1.302,00 m² im 3. OG. Beide Etagen können sowohl komplett an einen Nutzer vermietet als auch in einzelne Teilbereiche getrennt vermietet werden. Die Chance, komplette Etagen zu mieten, besteht nicht immer. Perspektivisch ist auch die Nutzung eines ganzen Bauteils als eigenständiges Mietteilobjekt möglich innerhalb der Gesamtanlage denkbar. Geeignet sind die Flächenangebote für viele Geschäftsbereiche: klassische Verwaltungsräume und Büros, Dienstleistungs-, Behandlungs- und Schulungsräume, Arbeits- und Archivräume für Institute, Werkstätten und Forschung.

- + Neumieter werden Teil einer vielseitigen Mietergemeinschaft
- + Günstige Kosten-Nutzen-Effekte für alle
- + Großartiger „grüner“ Standort in Fulda
- + Größte vollflächige Etagenvermietung: ca. 2.983,00 m²
- + Zweitgrößte vollflächige Etagenvermietung: ca. 1.302,00 m²
- + Flächen sind flexibel nach individuellen Wünschen teilbar
- + Teilvermietung einzelner Büros mit unterschiedlichen Raumgrößen möglich
- + Aluminiumfenster in allen Räumen
- + Nach Süden, Osten und Westen hin besitzen die Fenster elektrische und einzeln steuerbare Außenjalousien
- + Zugang zu den Etagen über Fahrstuhl möglich
- + Alle Räume sind Cat 5 verkabelt
- + Türen besitzen Holztürblätter, Edelstahlbeschläge und Stahlzargen mit Oberlicht
- + Zentraler, eleganter Empfang im Foyer
- + Pkw-Stellplätze sowohl im Außenbereich als auch in der Tiefgarage
- + Sehr gute Einbindung in den städtischen und überregionalen Verkehr



Hier ist Ihre Wunschfläche.



ALS START-UP-UNTERNEHMEN KANN MAN AM ANFANG DEN WIRKLICHEN FLÄCHENBEDARF NICHT IMMER GENAU ABSCHÄTZEN. DAS MANAGEMENT DES OFFICEPOINT FULDA BERÄT NEUMIETER UMSICHTIG UND ERARBEITET ANGEBOTE. MITUNTER KANN AUCH DER ZUSAMMENSCHLUSS MEHRERER MIETER ZU EINEM GEMEINSAM GENUTZTEN BÜROTRAKT NÜTZLICH SEIN.

„ZUSAMMENKOMMEN IST EIN BEGINN, ZUSAMMENBLEIBEN IST EIN FORTSCHRITT, ZUSAMMENARBEITEN IST EIN ERFOLG.“

Henry Ford

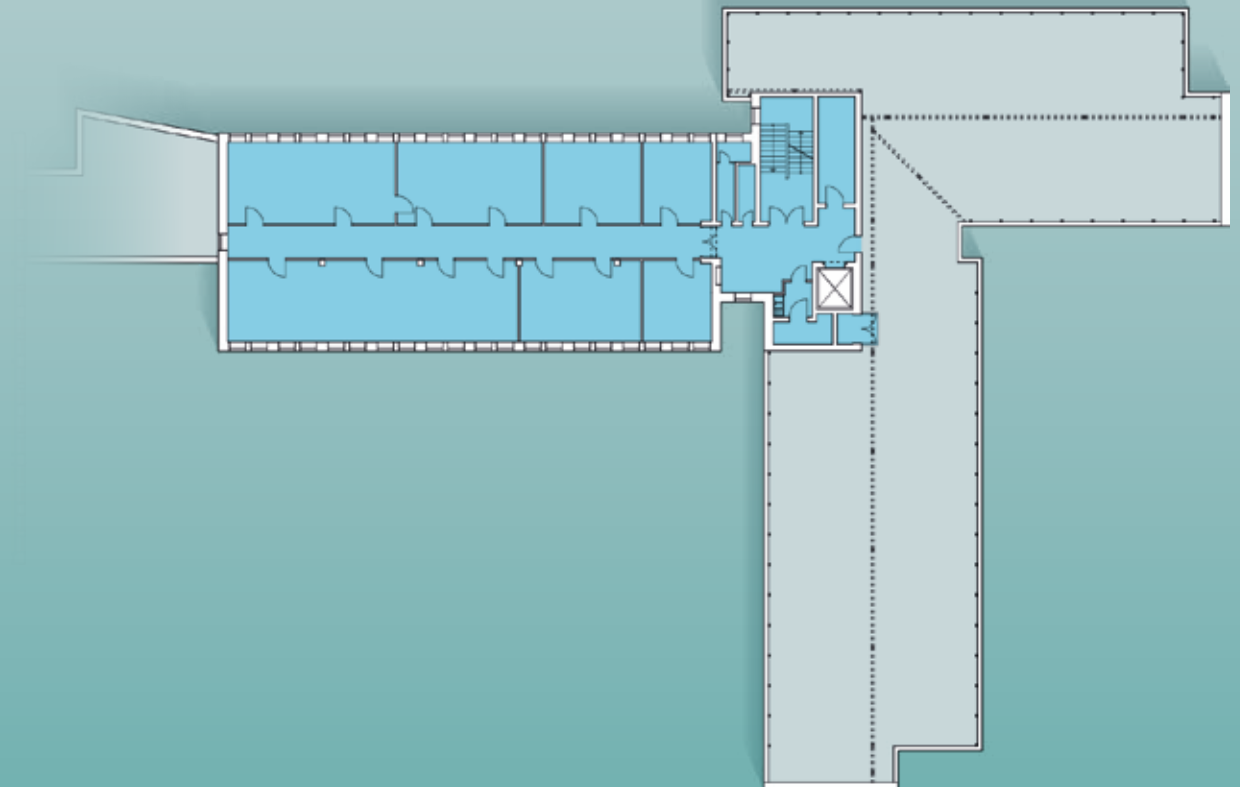
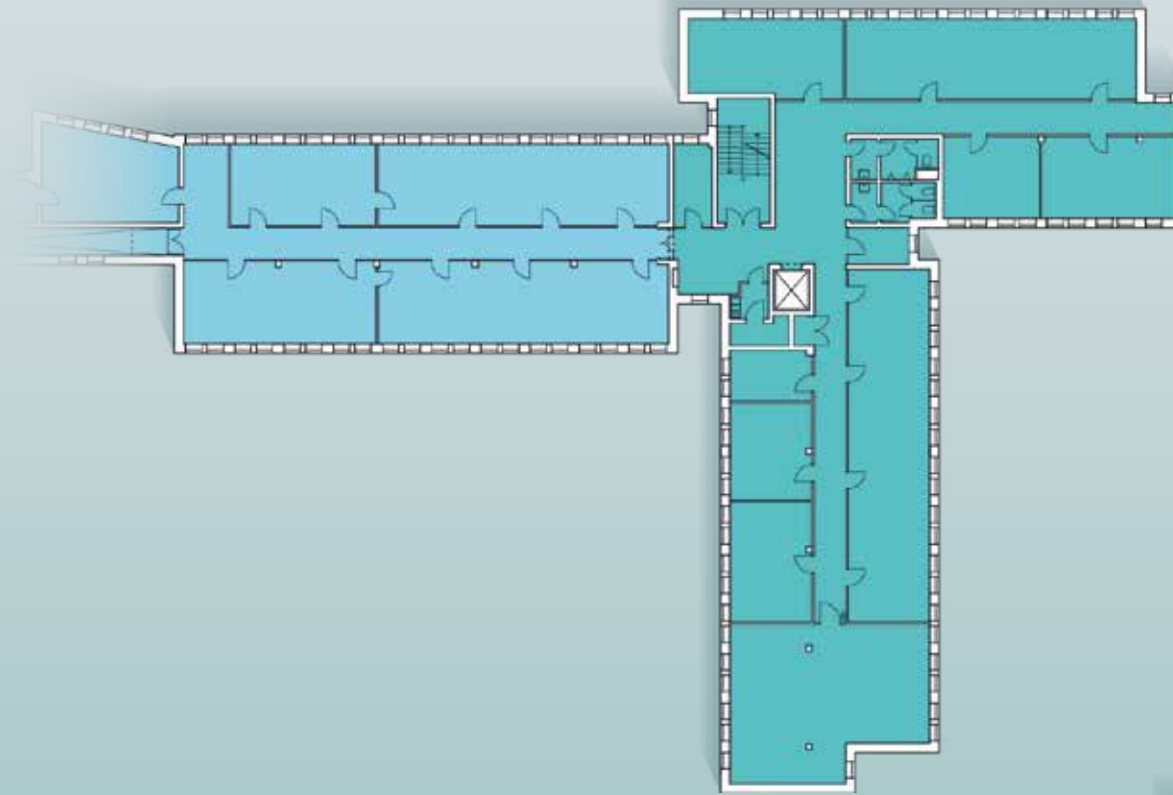
DAS IST IHR BAUTEIL

SIE DENKEN GANZ GROSS

OfficePoint Fulda ist offen für moderne Verwaltungsstrukturen

Wenn Sie perspektivisch einen ganzen Bauteil benötigen sollten, dann eröffnen sich möglicherweise im OfficePoint Fulda ganz eigene Möglichkeiten. Da die Geschäftsimmobilie in einem ständigen Wandel ist, können sich auch für sehr große Pläne geeignete Möglichkeiten ergeben. Das Management des OfficePoint Fulda steht dem Wunsch auf Nutzung eines separaten Bauteils wohlwollend gegenüber.

- + Durch Zusammenlegen von Strukturen ist das Schaffen von Mietfreiheit für einen kompletten Bauteil planbar.
- + Ob ein Bauteil mit drei oder vier Etagen in Frage kommt, richtet sich nach Ihrem Flächenbedarf.



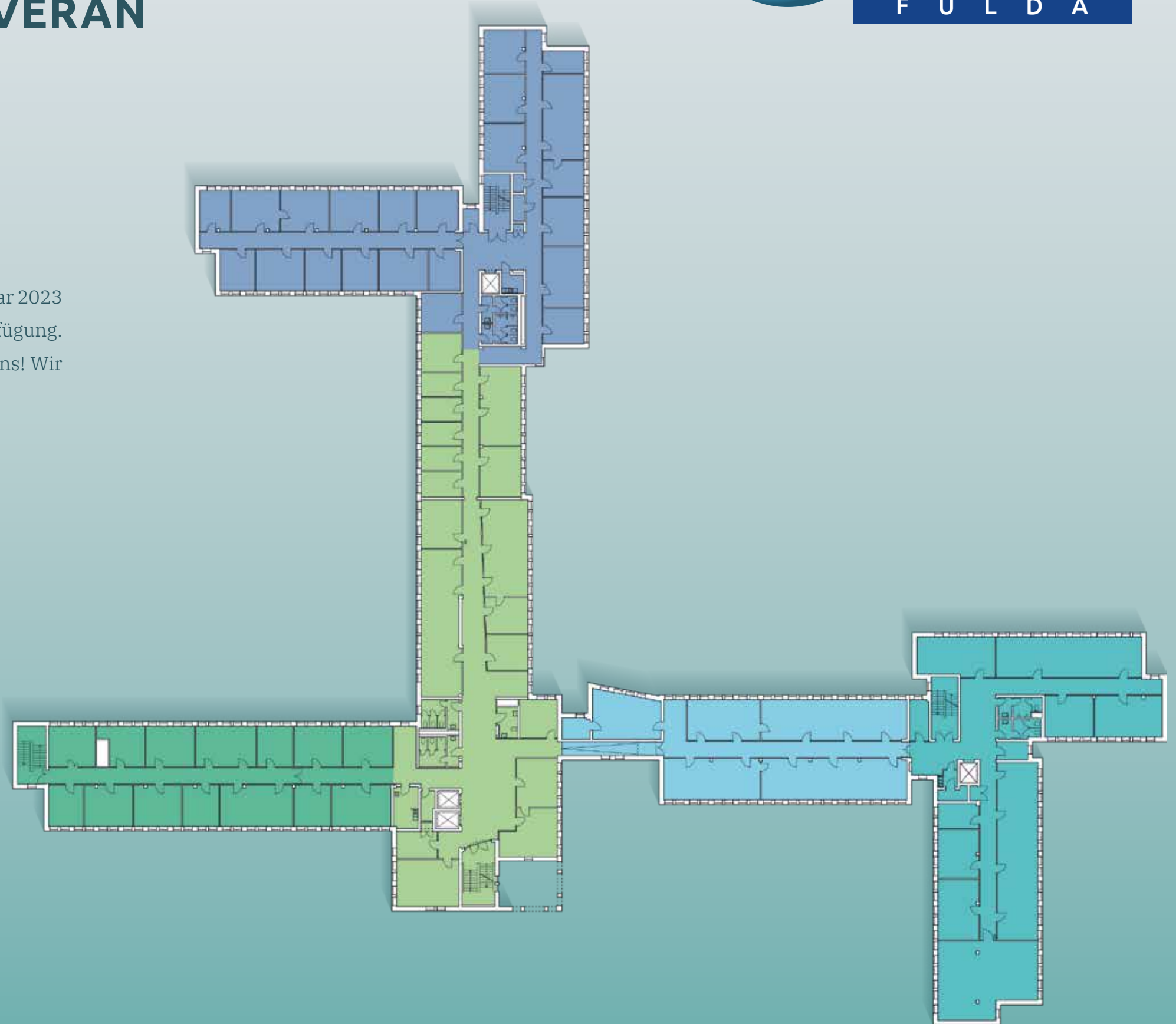
DAS IST IHRE ETAGE

AUF GANZER EBENE SOUVERÄN

OfficePoint Fulda ist offen auch für größeren Flächenbedarf

Wenn Sie eine ganze Etage benötigen, dann stehen Ihnen ab Januar 2023 zwei Etagen mit unterschiedlich großem Flächenangebot zur Verfügung. Sie brauchen zusätzliche Lagerflächen? Bitte sprechen Sie mit uns! Wir finden passende Lösungen für fast jede Branche.

- + Eigene Etage im 2. OG mietbar: ca. 2.983 m²
- + Eigene Etage im 3. OG mietbar: ca. 1.302 m²
- + Zusätzliche Lager- und Kellerflächen möglich



Raum für Präsentationen

Viel Licht und ein besonderes Ambiente zeichnen den ca. 615 m² großen Raum mit Zugang zum Garten aus.

Steh- und Presse-Empfänge

Wie ein Künstler-Atelier wirkt die einstige Kantine, die als eigener Raum dauerhaft oder zeitweise mietbar ist.

Feste und Jubiläen

Für besondere Anlässe steht ein großer Logistikbereich zur Verfügung. Bei Dauervermietung auch anderweitig nutzbar.

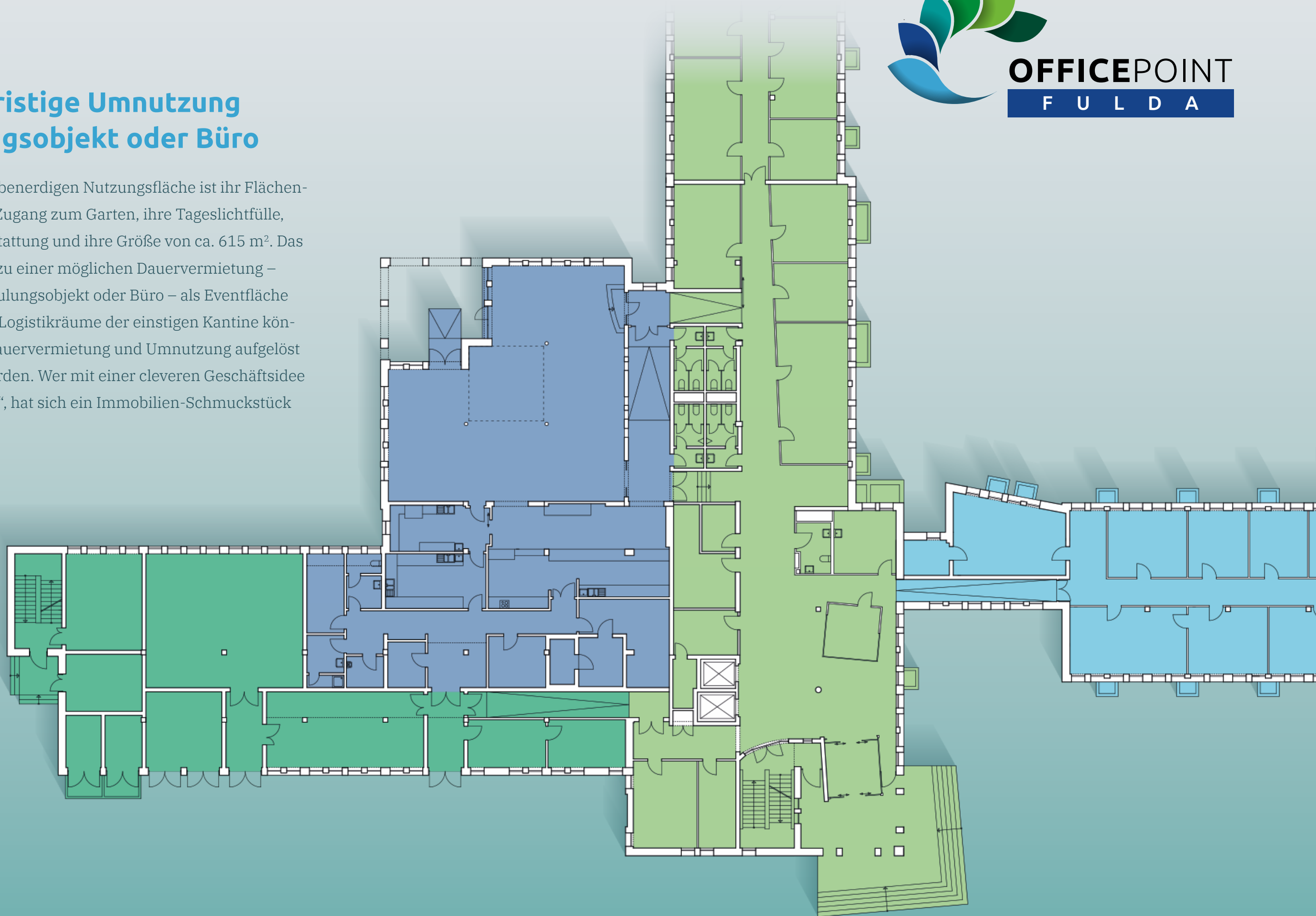
EVENT

Ziel: Langfristige Umnutzung als Schulungsobjekt oder Büro

Der Charme dieser ebenerdigen Nutzungsfläche ist ihr Flächenschnitt, ihr direkter Zugang zum Garten, ihre Tageslichtfülle, ihre besondere Ausstattung und ihre Größe von ca. 615 m². Das Mietobjekt kann bis zu einer möglichen Dauervermietung – vornehmlich als Schulungsobjekt oder Büro – als Eventfläche genutzt werden. Die Logistikräume der einstigen Kantine können im Falle einer Dauervermietung und Umnutzung aufgelöst oder umgestaltet werden. Wer mit einer cleveren Geschäftsidee diese Fläche „kapert“, hat sich ein Immobilien-Schmuckstück gesichert.



OFFICEPOINT
F U L D A



Moderne Raumkonzepte

Eine großartiges Objekt mit großartigen Möglichkeiten:
von der Büronutzung bis zu Events.

Naturnahe Einbettung

Das einem Park ähnliche Umfeld gehört zu den Vorzügen
des OfficePoint Fulda.

Verkehrsgünstige City-Lage

Ob mit eigenem Pkw oder mit öffentlichen Verkehrs-
mitteln – der OfficePoint Fulda ist bequem erreichbar.

GARTEN

Für klare Gedanken eine Auszeit im ...

... im OfficePoint Fulda

Nicht nur die Büro- und Arbeitsräume im engeren Sinne bestimmen die Qualität eines Arbeitstages, sondern auch die Bedingungen ringsum. Die verkehrsgünstige, dabei aber ruhige und naturnahe Lage des Objektes hat einen ganz eigenen Zauber. So werden kleine Arbeitspausen zu Erholungen im Arbeitsablauf.

Ruhe, Sonne, frische Luft

Mitten in der Stadt und trotzdem genießt man hier Ruhe, Sonne und frische Luft. Die Mieter des OfficePoint Fulda kommen jeden Tag in den Genuss der Gartenstadt Fulda.

Bewegung, Meditation, Gespräche

In den Pausen treffen sich die Mieter des OfficePoint Fulda gerne zu kleinen Spaziergängen, Gesprächen oder suchen die Ruhe zur Meditation. Das parkähnliche und liebevoll gestaltete Umfeld lädt dazu ein.



GARTEN STADT

Im Jahr 2002 wurde in Fulda der 1. Deutsche Gartenkulturpfad eröffnet. Er umfasst als Modellprojekt der Stadt und der Deutschen Gartenbaugesellschaft 15 Einzelstationen: den Schlossgarten und den Dahliengarten, den Garten der Domdechanei, den Klostergarten der Abtei zur Heiligen Maria sowie ausgewählte Privatgärten. Fulda ist eine grüne Stadt von höchster Lebensqualität.



FULDA-AUE

Die Fulda-Aue ist ein Naherholungsgebiet, das sich nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt befindet. Sie bietet vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten an: Spazieren, Kanu- und Radfahren, Segelfliegen, Inlineskaten. Darüber hinaus kann man hier ein Feuerwehrmuseum und ein Umwelt-Zentrum mit Biergarten und Barfußpfad besuchen. In den Sommermonaten haben die Jüngsten viel Spaß auf dem Wasserspielplatz.

SCHLOSSPARK FASANERIE

Nur einen kurzen Spaziergang von Fulda entfernt liegen das Schloss Fasanerie in Eichenzell und der dazu gehörige idyllische Landschaftspark. Mit seinen natürlichen Wiesen, gepflegten Beeten, kunstvoll angelegten Seen, locker arrangierten Baumgruppen und einem von Alleen durchkreuzten Wald wurde der ca. 100 Hektar große Landschaftspark zu einer kleinen Ideallandschaft gestaltet.



FRANZISKANERKLOSTER

Auch das Franziskanerkloster auf dem Frauenberg hat selbstverständlich einen Garten. Der Klostergarten wird ausschließlich von den Franziskanern gestaltet und genutzt. Hier wachsen Nutzpflanzen und Blumen, die zum Schmuck der Kirche herangezogen werden. Ein Blick in den Klostergarten ist vom Kreuzweg links neben dem Kloster immer möglich. Die ersten Franziskaner kamen 1237 nach Fulda. Seit 1623 leben und wirken sie auf dem Frauenberg. Zweimal wurde das Kloster aufgelöst und wurden die Brüder vertrieben; doch sie kehrten zurück und sind Teil der Stadt.



KLOSTERGARTEN

Inmitten der Innenstadt von Fulda befindet sich der Garten der Benediktinerinnenabtei zur Heiligen Maria. Während der Gartensaison von Mai bis September ist der Klostergarten an den Samstagen kurzzeitig geöffnet. Da der Garten zum Klausurbereich des Klosters gehört, können sonst nur von der kleinen Terrasse des Klosterladens aus ein Blick in den Nutzgarten der Schwestern geworfen werden. Im Klosterladen werden zum Beispiel Heilkräuter und Kräutertees verkauft. Die dafür benötigten Kräuter wachsen im Klostergarten, zu dem auch Obstbäume und Gemüsebeete gehören.

ROSENGARTEN AM DOM

Beliebt ist auch der Rosengarten der Domdechanei. Er befindet sich direkt neben dem Dom und ist Zugangsbereich zum Dommuseum. Das Besondere dieses Gartens ist das Zusammenspiel von Rosen und von Exponaten des Lapidariums des Dommuseums. Das Museum präsentiert religiöse Kunst und viele materielle Zeugnisse aus der über 1250-jährigen Geschichte der ursprünglichen Abteikirche und heutigen Kathedrale des Bistums. Das Dommuseum ist Sakristei und Museum, Schatzkammer und Depot.



SCHLOSS GARTEN

Brunnen, Grotten, Wasserbecken und steinerne Gartenskulpturen schmücken den barocken Schlosspark Fulda. Blumenliebhaber und Spaziergänger von Nah und Fern erfreuen sich an der grünen Pracht rund um das Barockschloss mit seiner prächtigen Freitreppe, der Orangerie-Terrasse und dem großen Fontaine-Brunnen. Das Schlossgartengelände war Teil der ersten Hessischen Landesgartenschau 1994.

DAHLIENGARTEN

Direkt gegenüber dem Domplatz befindet sich der Dahliengarten, der ganz dem Thema dieser einzigartigen Blumenart gewidmet ist. Mehr als 30 Sorten blühen hier im Spätsommer. Der Garten bietet Ruhe und Erholung und einen schönen Blick auf den Hexenturm und die Domspitzen. Der im 12. Jahrhundert erbaute Hexenturm gehört zur mittelalterlichen Stadtmauer. Der Dom zu Fulda ist die Kathedralkirche des Bistums Fulda und Grabeskirche des Heiligen Bonifatius. Der Dom ist Mittelpunkt des Fuldaer Barockviertels und zugleich Wahrzeichen der Stadt.

NOTIZEN

NOTIZEN



OFFICEPOINT
F U L D A

HERZLICH WILLKOMMEN

Eigilstraße 2
36043 Fulda

www.officepoint-fulda.de
Telefon +49 3641-53 73 0



CMG
Immobilienmanagement GmbH

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Melissa Hötzel

E-Mail: m.hoetzel@cmg-jena.com · Tel: +49 3641 53730

www.cmg-immobilienmanagement.de



OFFICEPOINT
F U L D A
SERVICE- & EVENTLOCATION

www.officepoint-fulda.de
Telefon +49 3641-53 73 0