



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-82589

## Büro in Bürogemeinschaft - Stadtlohn

### Eckdaten

<b>Kaltmiete</b>	<b>232,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>35,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 Brutto-Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Gesamtfläche</b>	<b>21,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>21,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2010</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.06.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>44.7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.06.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Dieses freistehende Haus befindet sich in einer attraktiven und verkehrsgünstigen Lage in Stadtlohn, einer charmanten Stadt im westlichen Münsterland. Die zentrale Position in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Stadtteil macht dieses Objekt besonders attraktiv für Unternehmer, die eine Kombination aus Erreichbarkeit und Ruhe suchen. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Verkehrswegen, was den Standort besonders günstig für Mitarbeiter und Kunden macht. Die gute Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nahegelegenen Bushaltestellen bieten regelmäßige Verbindungen in das Stadtzentrum und umliegende Städte, wodurch eine flexible und umweltfreundliche Anreise gewährleistet ist.*

*In der Umgebung finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Arbeitsalltag erleichtern. Verschiedene Restaurants und Cafés bieten ideale Möglichkeiten für Mittagspausen oder Geschäftsessen. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Versorgung der Mitarbeiter optimal unterstützt. Zudem gibt es in der Nähe Banken, Apotheken und medizinische Einrichtungen, die die Infrastruktur abrunden. Die Lage bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich mehrere Parks und Grünanlagen, die sich ideal für Spaziergänge während der Mittagspause oder nach der Arbeit eignen. Die entspannte Umgebung trägt dazu bei, dass sich Ihre Mitarbeiter wohlfühlen und ausgeglichen arbeiten können.*

*Mit dieser idealen Lage in Stadtlohn bietet das freistehende Haus nicht nur hervorragende Arbeitsbedingungen, sondern auch eine Umgebung, die die Lebensqualität Ihrer Mitarbeiter erhöht. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur und Erholungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem begehrten Standort für stilles Gewerbe. Hier können Unternehmen wachsen und sich in einer unterstützenden und dynamischen Umgebung weiterentwickeln.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Objektbeschreibung

*Willkommen in diesem gepflegten, freistehenden Bürohaus aus dem Jahr 2010, das nun als Gemeinschaftsbüro vermietet wird. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von 205 m<sup>2</sup> bieten wir Ihnen die Möglichkeit, einzelne Büros zu mieten, während die Gemeinschaftsflächen wie Empfang, Küche und Sanitäranlagen gemeinsam genutzt werden. Egal, ob Sie ein Büro, eine Praxis, eine Kanzlei oder eine Beratungsstelle betreiben möchten – diese Immobilie bietet Ihnen die Flexibilität eines eigenen Arbeitsplatzes in einer gemeinschaftlichen Umgebung.*

*Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen – das Erdgeschoss und das Obergeschoss – und beherbergt insgesamt acht Büroräume.*

### Räumlichkeiten:

#### 1. Sekretariat und Geschäftsführerbüro mit kleiner Terrasse **FREI**

##### Fläche:

ca. 27,6 m<sup>2</sup> (Büro)

**Kaltmiete: 305 €/Monat (Büro)**

**Nebenkosten: 45€ /Monat (Büro)**

**Heizkosten: 30 €/Monat (Büro)**

**Gesamtmiete: 380 €/Monat (Büro)**

*Das Sekretariat und das Geschäftsführerbüro bieten zusammen einen großzügigen Raum für Verwaltung und Führung.*

#### 2. Raum A (Erdgeschoss) inklusive Badezimmer: **VERMIETET**

**Fläche: 25,9 m<sup>2</sup>**

**Kaltmiete: 285 €/Monat**

**Nebenkosten: 42 €/Monat**

**Heizkosten: 28 €/Monat**

**Gesamtmiete: 355 €/Monat**

*Dieser Raum, ausgestattet mit einem modernen Badezimmer, eignet sich besonders gut für Kosmetikerinnen, Heilpraktikerinnen oder ähnliche Berufsgruppen, die zusätzliche Privatsphäre und Komfort benötigen.*

#### 3. Büro B (Erdgeschoss): **FREI**

**Fläche: 21,1 m<sup>2</sup>**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Kaltmiete: 232 €/Monat**  
**Nebenkosten: 35 €/Monat**  
**Heizkosten: 23 €/Monat**  
**Gesamtmiete: 290 €/Monat**

**Ein ideales Büro für Einzelpersonen oder kleine Teams, das durch seine Lage im Erdgeschoss schnellen Zugang zu den Gemeinschaftsbereichen bietet.**

#### **4. Büro C (Obergeschoss):**

**Fläche: 15,3 m<sup>2</sup>**  
**Kaltmiete: 168 €/Monat**  
**Nebenkosten: 25 €/Monat**  
**Heizkosten: 17 €/Monat**  
**Gesamtmiete: 210 €/Monat**  
**Perfekt für kleinere Arbeitsgruppen oder als Einzelbüro.**

#### **5. Büro D (Obergeschoss):**

**Fläche: 21,1 m<sup>2</sup>**  
**Kaltmiete: 232 €/Monat**  
**Nebenkosten: 35 €/Monat**  
**Heizkosten: 23 €/Monat**  
**Gesamtmiete: 290 €/Monat**  
**Geräumiges Büro im Obergeschoss für effiziente Arbeitsabläufe.**

#### **6. Büro E (Obergeschoss):**

**Fläche: 15,9 m<sup>2</sup>**  
**Kaltmiete: 175 €/Monat**  
**Nebenkosten: 26 €/Monat**  
**Heizkosten: 17 €/Monat**  
**Gesamtmiete: 218 €/Monat**  
**Ein weiteres vielseitig nutzbares Büro im Obergeschoss.**

#### **7. Büro F (Obergeschoss):**

**Fläche: 32,4 m<sup>2</sup>**  
**Kaltmiete: 356 €/Monat**  
**Nebenkosten: 53 €/Monat**  
**Heizkosten: 35 €/Monat**  
**Gesamtmiete: 444 €/Monat**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

*Dieser großzügige Raum kann flexibel genutzt werden und eignet sich hervorragend für Meetings, Schulungen oder als Großraumbüro.*

**Gemeinschaftsflächen:**

**Empfangsbereich mit integrierter Teeküche:**

*Der einladende Empfangsbereich mit integrierter Teeküche bietet einen professionellen ersten Eindruck und eine komfortable Zone für Ihre Besucher. Die große Fensterfront sorgt für ein helles und freundliches Ambiente.*

**Moderne Badezimmer: Neben dem Badezimmer in Büro A gibt es weitere hochwertige Sanitäreinrichtungen, die den Bedürfnissen aller Nutzer gerecht werden.**

*Jeder Raum verfügt über große Fenster, die für viel Tageslicht sorgen und eine angenehme, lichtdurchflutete Arbeitsumgebung schaffen. Die modernen und gepflegten Räumlichkeiten aus dem Baujahr 2010 sind überwiegend mit stilvollen Fliesen ausgestattet, während einige Büroräume mit Laminat ausgelegt sind, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft.*

**Außenbereich**

*- Parkmöglichkeiten: Drei Außenstellplätze für alle bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden.*

**Die technische Ausstattung ist auf dem neuesten Stand:**

*- Glasfaseranschluss: Schnelles Internet sorgt für eine reibungslose Kommunikation und effizientes Arbeiten. Das Internet kann gegen Gebühr in jedem Raum freigeschaltet werden.*

**Nutzungsmöglichkeiten**

*Das Objekt ist vielseitig nutzbar und eignet sich besonders für stille Gewerbe. Mögliche Nutzungen umfassen:*

- Bürobetrieb*
- Arzt- oder Therapiepraxis*
- Anwaltskanzlei*
- Beratungsstellen*
- Architekturbüro*
- Ingenieurbüro*
- Marketingfirma*
- IT-Unternehmen*
- Steuerberater*
- Unternehmensberatungen*
- Finanzdienstleister*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*- Medien- und Kreativagenturen*

*Die Nebenkosten werden auf alle Mieter entsprechend der angemieteten Fläche aufgeteilt. Aktuell belaufen sich die Nebenkosten für das gesamte Gebäude auf etwa 258 €/Monat, einschließlich Strom. Die Heizkosten werden ebenfalls auf alle Mieter entsprechend der angemieteten Fläche aufgeteilt. Aktuell belaufen sich die Heizkosten für das gesamte Gebäude auf etwa 173 €/Monat.*

*Heizkosten werden zusätzlich erhoben und auf alle Mieter verteilt. Ein Internetanschluss wird eingerichtet, sobald alle Räume vermietet sind; die Kosten hierfür werden ebenfalls entsprechend aufgeteilt. Die genauen Abschläge für Heizkosten und Internetanschluss liegen noch nicht vor und werden gesondert bekannt gegeben.*

*Zudem ist die Mehrwertsteuer auf die Miete ausweisbar.*

*Die Kautions liegt bei 2 Monats-Kaltnieten.*

*Dieses freistehende Haus bietet ideale Bedingungen für eine Vielzahl von stillen Gewerben. Mit seiner modernen Ausstattung, den großzügigen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten und der ausgezeichneten Lage stellt es eine hervorragende Wahl für Unternehmer und Geschäftsleute dar, die auf der Suche nach einem neuen Firmensitz sind. Die ansprechende Kombination aus Funktionalität und Komfort macht diese Immobilie zu einem Ort, an dem sich Ihre Mitarbeiter wohlfühlen und produktiv arbeiten können.*

*Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Ausstattung**

*Dieses moderne freistehende Haus in Stadtlohn bietet auf 205 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für stille Gewerbe. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Etagen und umfassen acht helle Büroräume, einen großzügigen Empfangsbereich mit integrierter Teeküche, Besprechungsräume sowie ein modernes Badezimmer. Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Arbeitsumgebung. Hochwertige Fliesen- und Laminatböden tragen zu einer angenehmen Arbeitsatmosphäre bei.*

*Das Gebäude bietet eine detaillierte Büroaufteilung auf zwei Etagen:*

#### **Erdgeschoss:**

- Empfang: 23,5 m<sup>2</sup>
- Teeküche: 2,8 m<sup>2</sup>
- WC: 2,9 m<sup>2</sup>
- Geschäftsführerbüro: 15,5 m<sup>2</sup>
- Sekretariat: 12,1 m<sup>2</sup>
- Büro 1: 21,1 m<sup>2</sup>
- Büro 2: 21,1 m<sup>2</sup>
- WC mit Dusche: 4,8 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss:**

- Flur: 10,6 m<sup>2</sup>
- WC: 4,5 m<sup>2</sup>
- Besprechungsraum: 32,4 m<sup>2</sup>
- Büro West: 15,3 m<sup>2</sup>
- Büro 1: 21,1 m<sup>2</sup>
- Büro 2: 15,9 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,8 m<sup>2</sup>

*Zur technischen Ausstattung gehört ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Im Außenbereich stehen fünf Außenstellplätze und eine geräumige Garage zur Verfügung. Eine kleine Terrasse bietet zusätzlichen Erholungsraum. Die Immobilie ist besonders geeignet für Bürobetriebe, Praxen, Kanzleien, Beratungsstellen, Architekturbüros, Ingenieurbüros, Marketingfirmen, IT-Unternehmen und mehr. Zudem ist die Mehrwertsteuer ausweisbar, was sie besonders attraktiv für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmen macht.*

*Mit ihrer hervorragenden Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten schafft diese Immobilie ideale Voraussetzungen für ein produktives Arbeitsumfeld.*



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Bei Abschluss des Mietvertrags fällt eine Mieterprovision in Höhe von 2,38 Bruttokaltmieten inkl. 19% MwSt. an.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien  
Kelwin Lamparter  
02541 84 84 798  
0800 - 646 0 646**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss



Dachgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)