



LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

Immobilien-Exposé

Neubau Büro- und Praxiseinheit im Herzen von Wolbeck

Objekt-Nr.:
65125#CBSVF

Büro/Praxis zur Miete

in 48167 Münster



Details

Provisionspflichtig

Räume veränderbar

Barrierefrei

Netzwerkverkabelung

Mieterprovision

2,38 Kaltmieten

Zimmer	Gesamtfläche (ca.)	Bürofläche (ca.)
3	105,50 m²	105,50 m²
Anzahl Stellplätze	Anzahl separate WCs	Baujahr
2	1	2025
Stellplatzmiete	Stellplätze	Lage/Gebiet
60 €	2	1A
Zustand	Boden	Fahrstuhl
Erstbezug	Kunststoff	Personen

Beschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit überzeugt allein schon durch ihre perfekte Lage.

Mitten im historischen Ortskern von Münster-Wolbeck, vis à vis des Drostenhofes, zentral, aber gleichzeitig auch verkehrsgünstig gelegen, erfüllt dieser Neubau das, was man sich unter einer repräsentativen Praxis /Gewerbeeinheit vorstellt.

Wahlweise 2 Stellplätze á 60 € oder 2 überdachte Stellplätze á 100 €.

Die zu vermietende Einheit hat eine Gesamt-Größe von 105,5 m² im Erdgeschoss und weitere mögliche 18 m² im OG. Die Fläche im OG ist optional. Die Fläche kann nach Absprache aufgeteilt werden. Im 1. OG gibt es einen weiteren Raum mit ca. 18 m², der als Büro, Sozial- oder Lagerraum genutzt werden kann.

Bei schönem Wetter bietet die hofseitige Terrasse, die Möglichkeit, die Pausen auch mal an der frischen Luft zu genießen.

Frische Luft erhalten Sie auch durch die kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Räumen.

Viel Tageslicht sorgt für einen weiteren Wohlfühl-Faktor in allen Räumlichkeiten.

Das Gebäude erhält 3-fach verglaste Fenster und eine Wärmepumpe als Heizungsanlage. Zusätzlich erhält das EG eine Fußbodenheizung. Im Sommer kann über die Erdsonde der Wärmepumpe gekühlt werden.

Es handelt sich bei dem angebotenen Büro um die im Plan als Büro 2 gekennzeichnete Fläche.

Hinweis: Bei der Miete in Höhe von 1350 Euro handelt es sich um eine Netto-Kaltmiete. Hinzu kommen ggf. noch die Mieten für die Stellplätze und die Nebenkosten in Höhe von 3,00 € pro m². Darauf fällt dann die zur Zeit gültige Mehrwertsteuer an; sofern der Mieter Vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe, im Sommer kann über die Erdsonde gekühlt werden
- Raumaufteilung kann nach Absprache geplant werden
- kleine Terrasse im hinteren Bereich
- im 1. OG befindet sich ein weiterer Raum (und WC) mit ca. 18qm als Sozialraum, Büro oder Lager/Archiv dies kann zusätzlich hinzugemietet werden
- überdachte Fahrradstellplätze
- wahlweise 2 Stellplätze á 60 € oder 2 überdachte Stellplätze á 100 €
- kontrollierte Wohnraumlüftung in den Räumen

Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Bei Abschluss eines Mietvertrages fällt Maklercourtage in Höhe von 2,38 Monatskaltmieten an.
Zahlbar durch den Mieter an die Fa. Lass Immobilien GmbH

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

Tel: 02506-1055

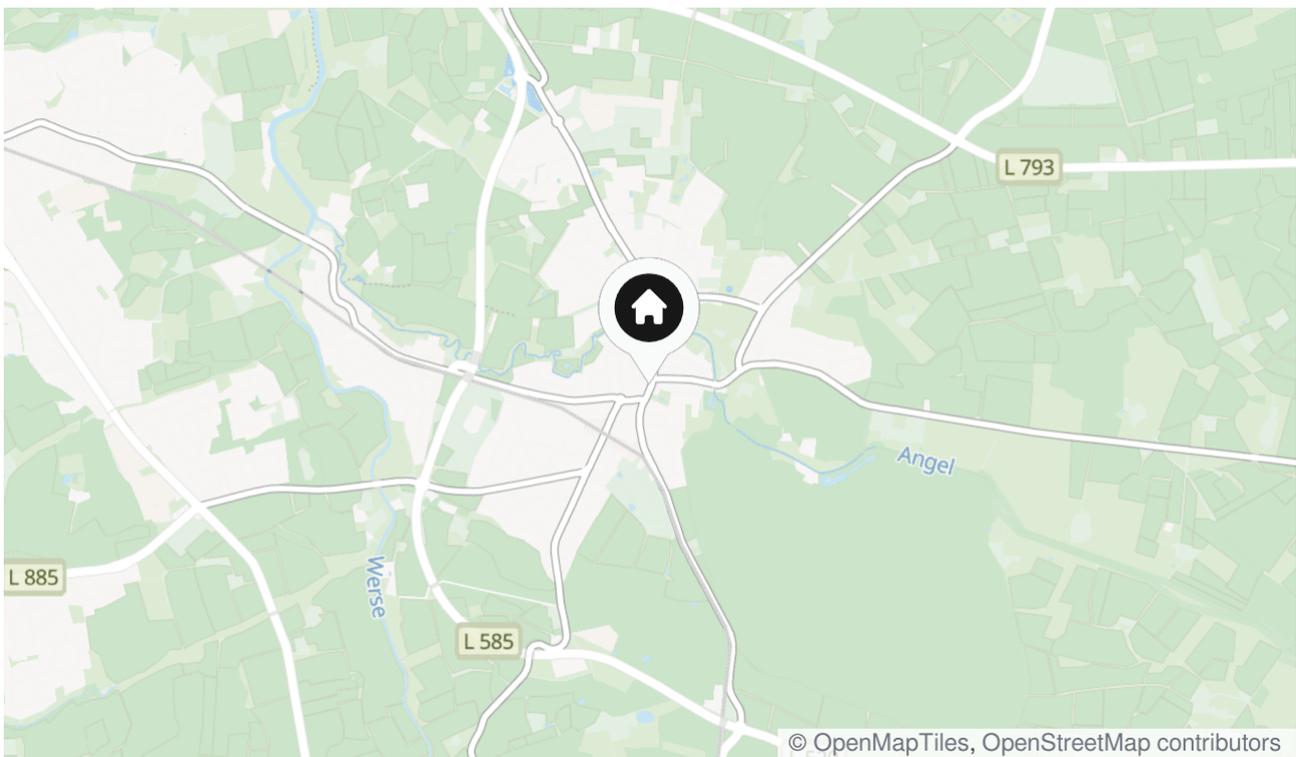
Web: www.lass-immobilien.de

Lage & Umgebung

48167 Münster

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich zentral im Ortskern von Wolbeck. Da die nächste Bushaltestelle nur ca. 150 Meter entfernt ist. Der Bus pendelt in kurzen Abständen zwischen Wolbeck und Münsters Innenstadt (Fahrzeit 23 Minuten; Buslinien 8 und R22/32).

Der Ort Wolbeck selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Hier finden sich Lebensmittelläden wie Edeka, Aldi, Lidl und K&K. Zudem gibt es diverse Restaurants und Kneipen. Wolbeck verfügt über ein Schulzentrum mit Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium und eine Grundschule. Zudem gibt es 4 Kindergärten. Neben Spielplätzen gibt es eine große Bezirkssportanlage und ein Hallenbad.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf-Strom

11,20 kWh/(m²*a)

Endenergiebedarf-Wärme

29,50 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Elektro

Wesentlicher Energieträger

Strom





Luftansicht 3



Straßenansicht 3



Straßenansicht 1



Straßenansicht 3



Straßenansicht 2



Luftansicht 2



Luftansicht Gesamt



Ansicht Innenhof



Straßenansicht

Kontakt

Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: oscar.lass@lass-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herrn Oscar Lass

Impressum

www.lass-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lass-immobilien.de

