



**LASS IMMOBILIEN**  
GMBH

Immobilienexposé  
**Büroeinheit mit angrenzender Lagerhalle**

Objekt-Nr.:  
65050#CBSVF



## Halle/Lager/Produktion zur Miete

Büroeinheit mit angrenzender Lagerhalle

Miete zzgl. NK  
4.200 €

 1.500 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 187 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 770 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

 1991  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	4.200 €
	Miete pro m <sup>2</sup>	5,45 €
	Nebenkosten	410 €

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	65050#CBSVF	
<b>Weitere Flächen</b>	Gesamtfläche (ca.)	770 m <sup>2</sup>
	Lagerfläche (ca.)	770 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	187 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.09.2024
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1991
	Lage/Gebiet	Gewerbegebiet

## Beschreibung

Vermietet wird im Gewerbegebiet Krögerweg/Höltenweg eine Kombination aus einer ca. 583 qm großen Lagerhalle und einem ca. 187 qm großen, zweistöckigen Büroanbau, welcher der Lagerhalle angeschlossen ist.

Die Büros verfügen größtenteils über Klimaanlage.

Die angebotene Lagerhalle und das Büro befinden sich innerhalb eines abgeschlossenen Teils eines großen Lagergebäudes, das sich im "Gewerbegebiet Höltenweg", in Münster-Gremmendorf befindet.

Sie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 583 m<sup>2</sup> bestehend aus reiner Lagerfläche. Aktuell sind Hochregale verbaut, die ca. 810 Palettenstellplätze beinhalten. Die Regale gehören dem derzeitigen Mieter und können gegen eine Abstandszahlung übernommen werden. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, die Regale anzumieten.

Ein ca. 3 m tiefes Vordach sorgt für zusätzlichen Schutz bei widrigen Wetterbedingungen.

Erst im vergangenen Jahr wurde die Halle mit einer neuen LED-Beleuchtung ausgestattet.

Das Bürogebäude verfügt über einen eigenen Eingang. In der Mitte ist das Treppenhaus angelegt. Von hieraus gehen die Büros bzw. Sozialräume ab. Die im Bürotrakt vorhandene Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei WC-Anlagen, jeweils für Herren und für Damen. Die Büros sind modern, gut geschnitten und größtenteils mit Klimaanlage ausgestattet. Beheizt werden die Büros mittels einer zentralen Gasheizungsanlage.

Auf dem Mietgrundstück befindet sich zudem noch eine Leichtbauhalle mit der Abmessung 7 × 25 m = 175 qm. Diese Halle wird durch den derzeitigen Mieter geleast. Auf Wunsch kann das Leasing übernommen oder die Halle käuflich erworben werden. Alternativ würde die Halle ansonsten zum Mietbeginn demontiert.

Für den Fall, dass mehr Platz benötigt werden sollte, bestünde auch die Möglichkeit, einen weiteren Hallentrakt dazu zu mieten. Dieser grenzt unmittelbar an die angebotene Hallenfläche.

Die reine Fläche des benachbarten Hallentrakts beläuft sich auf 232 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen noch 111 m<sup>2</sup> Fläche auf der vorhandenen Empore. Diese erstreckt sich ungefähr über die Hälfte der Halle. Im Bereich der Empore befindet sich auch noch ein weiteres Büro. Die Gesamtfläche beläuft sich demnach auf ca. 343 qm. Den Mietpreis teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit.

Zum angebotenen Mietobjekt gehören entsprechend PKW-Stellplätze. Über die genaue Anzahl kann man sich mit dem Eigentümer verständigen.

Die Zufahrten und die übrigen Außenflächen sind komplett asphaltiert.

Der angebotene Komplex ist ab dem 01.09.2024 verfügbar.

Die Miete versteht sich als Netto-Miete zzgl. Nebenkostenabschlag in Höhe von 410 Euro und zzgl. gesetzlicher MwSt.

Achtung: Eine Nutzung der Immobilie als Kfz-Werkstatt oder als Werkstatt für sonstige PKW-Aufbereitungen ist nicht möglich.

## Ausstattung

- Ca. 583 m<sup>2</sup> Lager- und Werkstattfläche

- Ca. 187 m<sup>2</sup> Büro- und Sozialfläche

- 2 WC-Anlagen
- Küche vorhanden
- Frei ab 01.09.2024
- Betonboden
- Großes, elektrisches Rolltor
- Vordach, ca. 3 m tief
- Strom und Kraftstrom vorhanden
- Halle bereits mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet
- Ausreichende Anzahl an Außenstellplätzen vorhanden
- Zufahrten und Geländeaußenflächen asphaltiert
- Außenwerbung möglich
- Erweiterung um eine zusätzliche Halle mit insgesamt 343 m<sup>2</sup> möglich

## Lage

Das angebotene Gewerbeobjekt befindet sich in erstklassiger Lage im etablierten "Gewerbegebiet Höltenweg", welches als eines der führenden Gewerbegebiete in Münster

bekannt ist. Das Gebiet zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Anbindung und die Vielfalt an Industrie- und Gewerbebetrieben aus.

#### Hervorragende Anbindung:

Die Gewerbehalle profitiert von einer optimalen Verkehrsanbindung. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1, die eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut erreichbar, mit Buslinien, die das Gebiet bedienen und eine bequeme Anbindung an den Hauptbahnhof Münster bieten.

#### Infrastruktur und Umgebung:

Das Gewerbegebiet Höltenweg ist bekannt für seine ausgezeichnete Infrastruktur und seine Nähe zu verschiedenen Versorgungseinrichtungen. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe, die den Bedarf von Unternehmen und Mitarbeitern decken.

#### Attraktive Geschäftsumgebung:

Die Gewerbehalle befindet sich in einer Umgebung, die sich durch eine vielfältige Mischung aus Industrie, Handel und Dienstleistungen auszeichnet. Dies schafft eine dynamische Geschäftsumgebung, die sich sowohl für etablierte Unternehmen als auch für Start-ups und expandierende Betriebe ideal eignet.

#### Fazit:

Die Gewerbehalle im "Gewerbegebiet Höltenweg" in Münster bietet eine erstklassige Lage mit exzellenter Anbindung, eine attraktive Geschäftsumgebung und ein flexibles Raumangebot, das den Bedürfnissen Ihres Unternehmens gerecht wird. Diese Gelegenheit ist ideal für Unternehmen, die nach einem modernen und funktionalen Standort für ihre gewerblichen Aktivitäten suchen.

## Sonstiges

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

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

Courtage: keine Courtage, Provision wird durch den Vermieter getragen

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

Tel.: 02506-1055

## Energiebedarfsausweis

<b>Endenergiebedarf-Strom</b>	108 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Endenergiebedarf-Wärme</b>	182 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Gültig bis</b>	14.03.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Oscar Lass
<b>Telefon</b>	+49 2506 1055
<b>Ort</b>	48167 Münster
<b>E-Mail</b>	oscar.lass@lass-immobilien.de

## Lage und Umgebung

48155 Münster





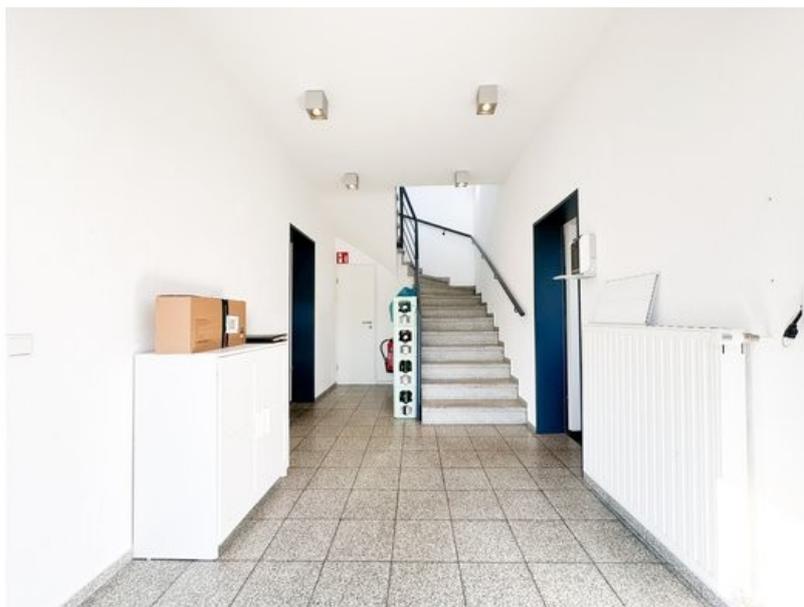
Außenansicht 2



Außenansicht 1



Ansicht Halle 2



Treppenhaus EG



Büro E-1



Büro E-2



Büro E-3



Büro O-1



OG Büro O-2



Serverraum E4



WCD



WCH



Halle Innen



Innenansicht Halle



Ansicht Halle



Ansicht Halle 1



Halle 2 Zugang



Halle 2.2



Halle 2.3



Halle 2 Büro



Halle 2



Halle 2.4



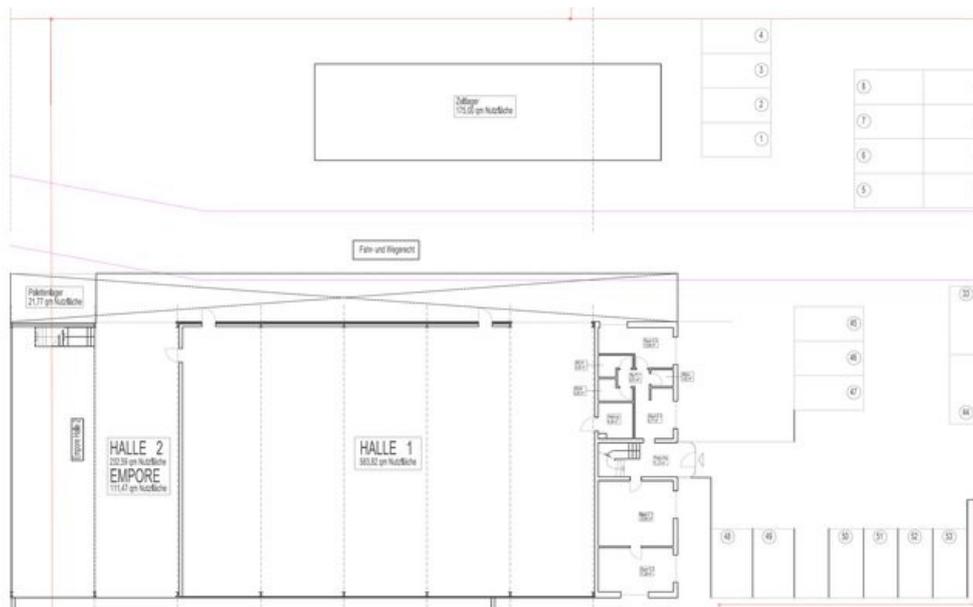
Halle 2.5



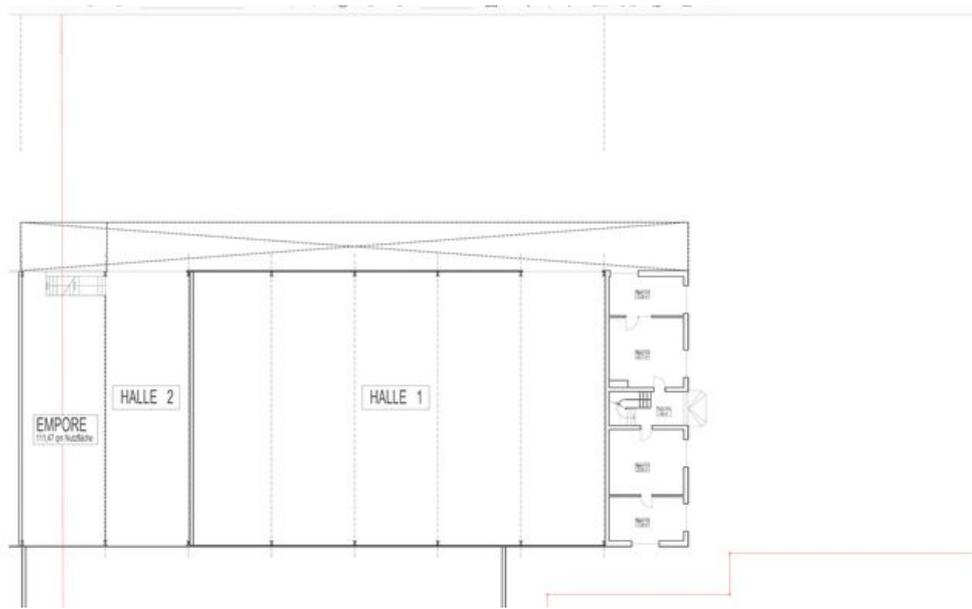
Halle 2.6



Leichtbauhalle



Erdgeschoss



Obergeschoss