LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé

KFW40 im Fachwerkensemble !! Tolle Büro- oder Praxisfläche in Münster-Wolbeck

Objekt-Nr.:
65058#CBSVF

Büro/Praxis zur Miete

KFW40 im Fachwerkensemble !! Tolle Büro- oder Praxisfläche in Münster-Wolbeck

Miete zzgl. NK
1.425 €

3	129 m²	129 m²	2023	3
Zimmer	Bürofläche (ca.)	Gesamtfläche (ca.)	Baujahr	Stellplätze

Lass Immobilien GmbH
Wolbecker Windmühle 67
48167 Münster

02506 - 1055
info@lass-immobilien.de
www.lass-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	1.425 €
	Nebenkosten	180 €
	Heizkosten	50 €
Mieterprovision	1 Kaltmiete zzgl. MwSt	

Die Immobilie

Objekt-Nr	65058#CBSVF	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzmiete	35 €
	Stellplätze	3
Weitere Flächen	Zimmer	3
	Gesamtfläche (ca.)	129 m²
	Bürofläche (ca.)	129 m²
Räume und Flure	Anzahl separate WCs	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	01.08.2024 oder
	Provisionspflichtig	✓
	Räume veränderbar	✓

	Barrierefrei	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2023
	Lage/Gebiet	1A
	Zustand	Erstbezug
	Dachform	Satteldach
Ausstattungsdetails	Boden	Kunststoff
	Fahrstuhl	Personen
	Klimatisiert	✓
	Netzwerkverkabelung	✓

Beschreibung

In traumhaft ruhiger Lage, gleichzeitig aber auch im Zentrum von Wolbeck, liegt dieses Bürogebäude im Fachwerkstil, welches im KfW40 Standard neu errichtet worden ist.
Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Angelfluss und überzeugt durch eine sehr hochwertige Ausstattung.

Zu dieser gehören unter anderem:
- Personenaufzug
- KfW 40 Bauweise
- Massive Betondecken
- Klimanlage in jedem Büroraum
- Umfangreiche Netzwerk- und Stromausstattung

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Holzsprossenfenster - dreifach isolierverglast
- 3 Parkplätze je Büro
- Insgesamt sind 2 Büros verfügbar. Auf Wunsch können die Büros auch zusammengelegt werden.

Die Räumlichkeiten stehen ab dem 01.08.2024 oder 01.09.2024 zur Verfügung.

Ausstattung

Schöner kann eine Repräsentanz kaum sein… im Einklang mit dem fließenden Wasser bietet die malerischen Mühle viel Platz für Ihre Entwicklung.

Im Obergeschoss, welches Sie problemlos mit dem Aufzug erreichen können, gelangen Sie in beide, voneinander getrennte Büroeinheiten.

Die hier angebotene Einheit bestehen aus einem einladenden Empfangsbereich, von dem aus man Zugang zu zwei Büroräumen, der Teeküche und 2 WCs hat.
Auch die große Wendeltreppe, welche bis zum Spitzboden führt, ist in diesem Bereich angelegt.
Die Büroräume sind ca. 31 und 35 m² groß.

Im Spitzboden findet man einen weiteren, ca. 28 m² großer Büroraum sowie einen Abstellraum.

Beide Etagen werden mit einem hochwertigen Vinylboden ausgelegt.

Alle 3 Büroräume verfügen zudem über eine Klimaanlage.

Hinweis: Bei der Miete in Höhe von 1.425,00 Euro/Monat handelt es sich um eine Netto Kaltmiete. Hierzu kommen noch 3 Stellplätze zu je 35 Euro und die Nebenkosten. Darauf fällt dann die zur Zeit gültige Mehrwertsteuer an. Auf Wunsch können auch weniger Parkplätze angemietet werden.

Lage

Die angebotenen Büroeinheiten befindet sich zentral im Ortskern von Wolbeck.
Da die nächste Bushaltestelle nur ca. 100 Meter entfernt ist, kann man diese fußläufig problemlos in 1-2 Minuten erreichen. Der Bus pendelt in kurzen Abständen zwischen Wolbeck und Münsters Innenstadt (Fahrzeit 23 Minuten; Buslinien 8 und R22/32).

Ein Bäckerei mit Café, die Sparkasse und ein großer Kiosk befinden sich im direkten Umfeld.

Mit EDEKA, Aldi, Lidl und K&K ist die Versorgung des Ortes, was Supermärkte und Discounter betrifft, auf jeden Fall garantiert.

Zudem stehen innerhalb Wolbecks auch diverse Gaststätten, Restaurants und Imbisse zur Verfügung.

Ein Schulzentrum mit Haupt-, Realschule und Gymnasium, zwei Grundschulen und 4 Kitas / Kindergärten sind ebenfalls direkt im Ort ansässig und sorgen für ein breites Bildungsangebot.

Zur Freizeitgestaltung der gesamten Familie stehen unter anderem viele Spielplätze, eine große Bezirkssportanlage, ein Hallenbad und der "Bauspieltreff", eine Freizeiteinrichtung für

Kinder und Jugendliche, zur Verfügung.

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.

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 Miet-/Pachtvertrages fällt Maklercourtage in Höhe von 1,19 Monatsmieten inkl. gesetzl. MwSt. 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

Energiebedarfsausweis

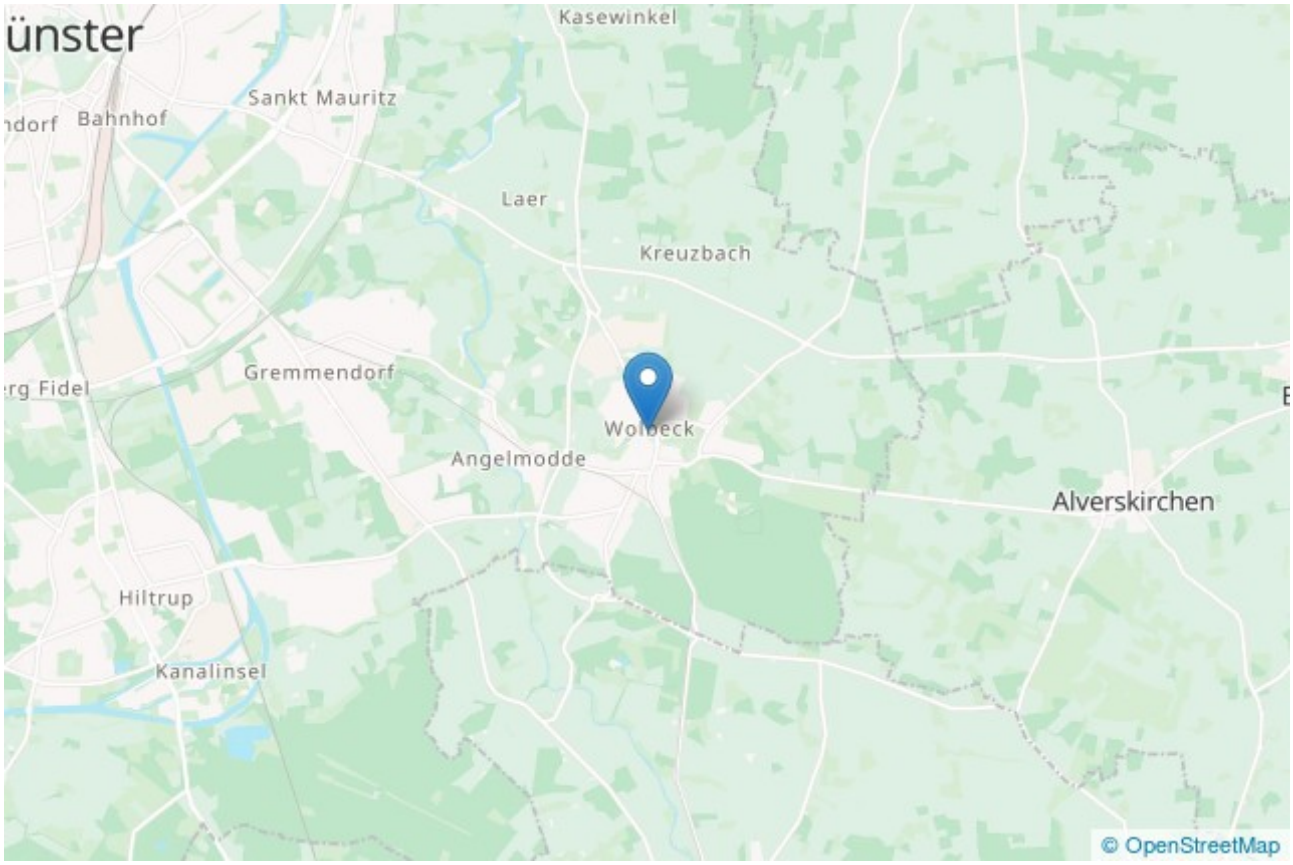
Endenergiebedarf	29,65 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf-Strom	0,34 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf-Wärme	35,03 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Elektro
Wesentlicher Energieträger	Strom

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

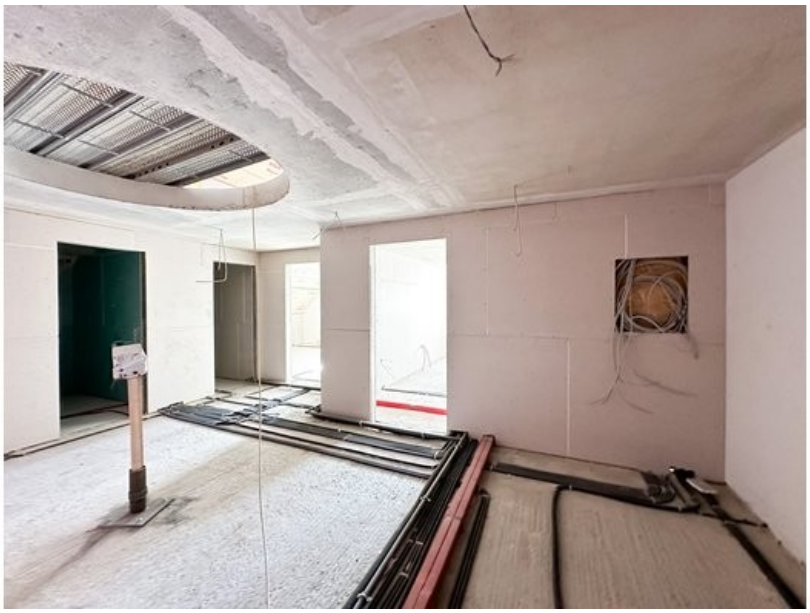
48167 Münster



Straßenansicht 2

Straßenansicht 3

Anischt Büro L



Büro R Empfang

Büro R Büro 2

Büro R Büro 1

WC 1

WC 2

Teeküche

Treppenhaus mit Aufzug