LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé

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

Objekt-Nr.:
65059#CBSVF

Büro/Praxis zur Miete

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

Miete zzgl. NK
2.875 €

6	263 m²	263 m²	2023	6
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	2.875 €
	Nebenkosten	370 €
	Heizkosten	50 €
Mieterprovision	1 Kaltmiete zzgl. MwSt	

Die Immobilie

Objekt-Nr	65059#CBSVF	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	6
	Stellplatzmiete	35 €
	Stellplätze	6
Weitere Flächen	Zimmer	6
	Gesamtfläche (ca.)	263 m²
	Bürofläche (ca.)	263 m²
Räume und Flure	Anzahl separate WCs	4
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
- insgesamt 6 großzügige Büroräume (Zusammenlegung von zwei separaten Büroeinheiten) mit einer Verbindungstür)
- KfW 40 Bauweise
- Massive Betondecken

- Klimanlage in jedem Büroraum
- Umfangreiche Netzwerk- und Stromausstattung
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Holzsprossenfenster - dreifach isolierverglast
- 6 Parkplätze

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 eine der beiden voneinander getrennten Büros. In diesem Angebot werden beide vorhandenen Büroeinheiten durch eine Verbindungstür miteinander verbunden.
Im Büro werden Sie von einem einladenden Empfangsbereich empfangen.
Auf der Etage im Obergeschoss finden sich insgesamt 4 Büro und 4 WC´s. Zusätzlich gibt es einen Abstellraum und eine Teeküche.
Die Büros haben folgende Größen: 31 qm, 35 qm, und zweimal 36 qm. Über zwei Wendeltreppen gelangen Sie ins Dachgeschoss wo sich zusätzlich noch zwei Büroräume mit 28 qm und 42 qm befinden. Zusätzlich findet sich hier noch ein Abstellraum oder Kopierraum.

Sämtliche Flächen werden mit einem hochwertigen Vinylboden ausgelegt. Alle 6 Büroräume verfügen über eine Klimaanlage.

Hinweis: Bei der Miete in Höhe von 2.875,00 Euro/Monat handelt es sich um eine Netto Kaltmiete. Hierzu kommen noch 6 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.

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

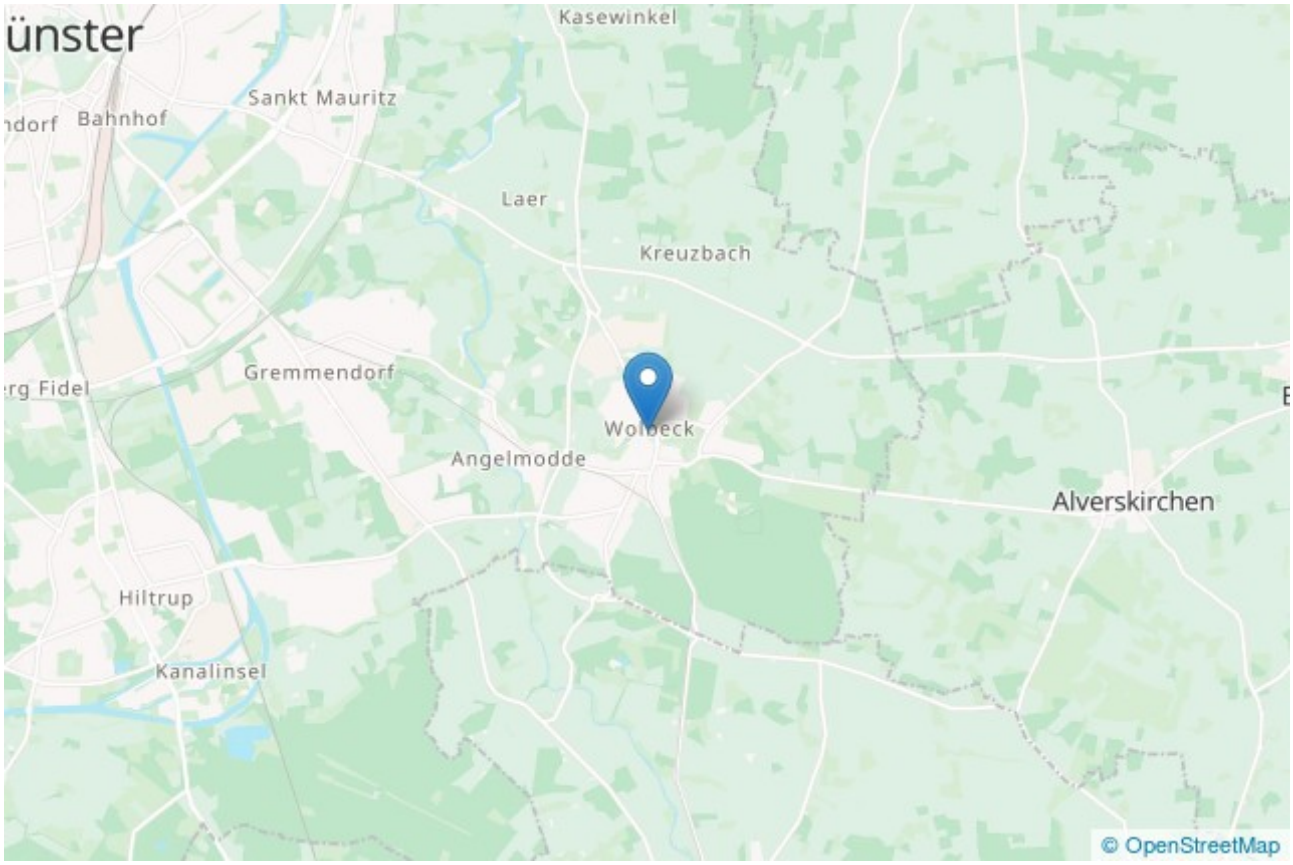
Endenergiebedarf	29,65 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf-Strom	0,34 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf-Wärme	35,03 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Elektro
Wesentlicher Energieträger	Strom

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

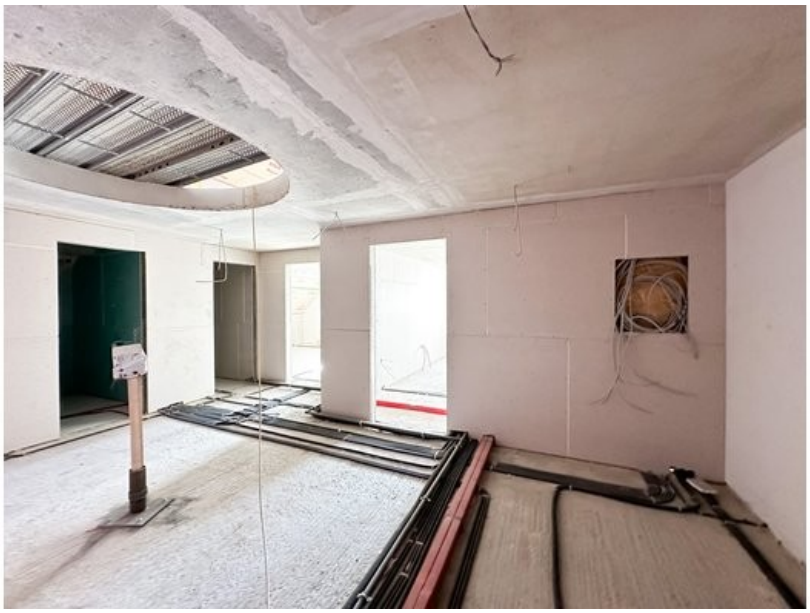
48167 Münster



Straßenansicht 2

Straßenansicht 3

Anischt Büro L



Büro R Empfang

Büro R Büro 2

Büro R Büro 1

Büro L Büro 1

Büro L Büro 2

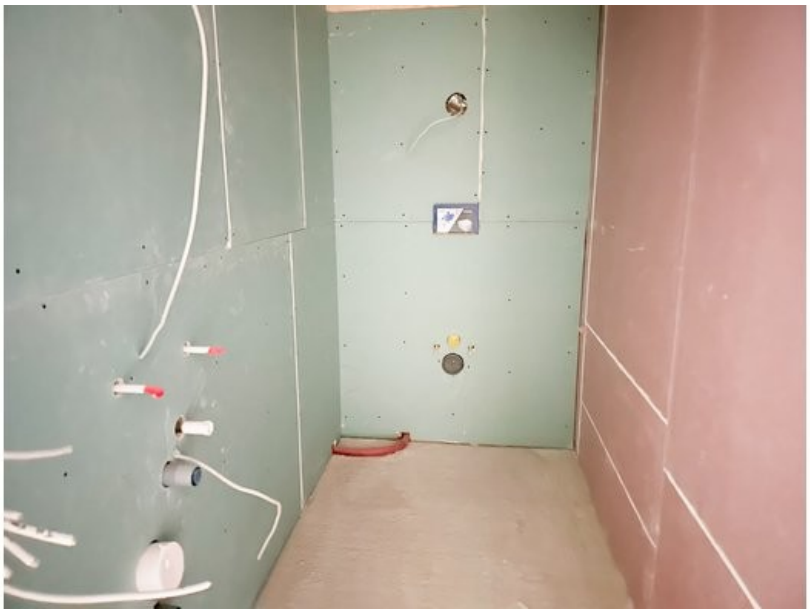
Büro L Zentralraum

Treppenhaus mit Aufzug

WC 1

WC 2

Teeküche



Büro L WC 2

Büro L WC 1

Büro L Teeküche