Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

Bürofläche mit 248,6 qm auf einer Etage

MB-M6015	1962	249 m²	12
Objektnummer	Baujahr	Gesamtfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese geräumige und moderne Gewerbeimmobilie bietet Ihnen die perfekte Basis für ein erfolgreiches Büro. Mit einer Gesamtfläche von über 248,60 Quadratmetern bietet sie ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Das Gebäude ist in einem zeitgemäßen und ansprechenden Design gehalten.

Beim Betreten der Immobilie werden Sie von einem großzügigen Empfangsbereich empfangen. Von hier aus gelangen Sie in die verschiedenen Büroräume, die alle über große Fensterfronten verfügen und somit für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre sorgen. Hier können Sie Ihre kreativen Ideen und Vorstellungen umsetzen und Ihr Büro ganz nach Ihren Bedürfnissen einrichten.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das moderne und voll ausgestattete WC, das Ihnen und Ihren Mitarbeitern jederzeit zur Verfügung steht. Hier wurde Wert auf hochwertige Sanitäranlagen gelegt, die Ihnen den Arbeitsalltag angenehmer gestalten werden.

Für eine entspannte Mittagspause oder kleine Meetings steht Ihnen eine Einbauküche zur Verfügung. Diese ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke. Hier können Sie sich eine kleine Auszeit vom Arbeitsalltag gönnen und neue Energie tanken.

Die Lage der Gewerbeimmobilie ist optimal für Ihr Büro. Sie befindet sich in einem aufstrebenden Gewerbegebiet mit einer guten Anbindung an die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr. Somit sind Sie und Ihre Mitarbeiter schnell und unkompliziert erreichbar.

Zusammenfassend bietet diese Gewerbeimmobilie alles, was Sie für ein erfolgreiches Büro benötigen. Sie ist geräumig, modern und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Durch die hochwertige Ausstattung und die optimale Lage ist sie die perfekte Basis für Ihr Unternehmen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Flächen

Nutzfläche	**248,6 m²**
Bürofläche	**248,6 m²**
Gesamtfläche	**248,6 m²**
Teilbar ab	**248,6 m²**
Zimmer insgesamt	**12**
Außenstellplätze	**2**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1962**
Zustand	**renoviert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**nach Absprache**

Ausstattung

- Etage ca. 248,60 qm
- Je 2 Stellplätze
- Aufzug bis in Büro
- Alle Büroräume sind mit Netzwerkdosen ausgestattet
- weitere Archivflächen können zusätzlich angemietet werden
- eine weitere Etage, in gleicher Größe kann ebenfalls, mit gleichen Konditionen, nach Absprache angemietet werden

Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Gas**
Küche	**Einbauküche**

✓ Personenaufzug

Lage & Infrastruktur

Die Lage für eine Gewerbeimmobilie in Wesel ist äußerst attraktiv und bietet zahlreiche Vorteile für ein Büro. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in der Nähe der Weseler Innenstadt.

Durch die zentrale Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Banken, Postämter und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe und somit bequem zu erreichen.

Eine weitere Stärke der Lage ist die gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A3 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Duisburg, Düsseldorf oder Köln. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in kurzer Zeit erreichbar.

Zudem ist die Gewerbeimmobilie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Wesel ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Anschlüsse an regionale und überregionale Züge. Auch die Busverbindungen sind sehr gut ausgebaut und ermöglichen eine einfache An- und Abreise für Mitarbeiter und Kunden.

Die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung machen die Gewerbeimmobilie besonders attraktiv für Unternehmen, die auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind. Auch für Kunden ist die Immobilie leicht zu finden und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Preise

Netto-Kaltmiete pro m²	**1.615,90 €**
Kaltmiete	**1.615,90 €**
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	**380,36 €**
monatl. Heizkosten	**248 €**
Heizkosten in Warmmiete enthalten	**nein**
Kaution	**3.231,80 €**
Mieterprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**2.38 MM 2,38 Monatskaltmieten inkl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**10.07.2034**
Endenergiebedarf	**129,40 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas**
Stromverbrauchskennwert	**0,20 kWh/(m²*a)**
Heizenergieverbrauchskennwert	**129,40 kWh/(m²*a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**11.07.2024**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Nichtwohngebäude**

Impressionen

Bürofläche mit 248,6 qm auf einer Etage

Baufi - Invest

Ihr Maklerbüro

Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

Kontakt

Michael Branetzki

E-Mail	**michael.branetzki@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991 16**
Mobil	**0163-3904664**
Fax	**0281-16399129**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail (Zentrale)	**info@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale)	**02181-1639910**