

# Exposé

## Bürofläche in Emsdetten

### Büroflächen / Gewerberäume



Objekt-Nr. **OM-218200**

#### Bürofläche

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wissing Immobilien GmbH & Co. KG  
Mobil: 0160 94686875

48282 Emsdetten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	keine Angaben
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Büro-/Praxisfläche	132,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.750 €	Gesamtfläche	163,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	4
Übernahmetermin	01.04.2024	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten ab dem 01.04.2024 Büro- / Gewerberäume im Erdgeschoss eines formschönen Bürogebäudes mit vorgehängter Glasfassade in Innenstadtnähe.

Die Gesamtmietfläche inkl. Sanitärräumen usw. beträgt ca. 163 qm (~ 3,67 €/qm). Der repräsentative Empfangsbereich von ca. 45 qm kann sowohl als Ausstellungsraum als auch zusätzliche Bürofläche genutzt werden. Es stehen 5 Büros zur Verfügung. Büro 1 und 3 haben jeweils ca. 15 qm, das Büro 2 hat etwa 10 qm, das Büro 4 (Großraumbüro) ca. 38,5 qm und das Büro 5 (derzeit Lager) ca. 8,6 qm.

Eine Teeküche, die Sanitäranlagen sowie ein Flur komplettieren die Räumlichkeiten.

Die Nettokaltmiete beträgt 1.250,00 €/Monat zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dazu kommt eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 300,00 €/Monat, welche Gas, Wasser und Strom mit abdecken.

## Ausstattung

Glasfaseranschluss

in der Teeküche steht eine neue Spülmaschine

z. T. neue Energiesparleuchten eingebaut

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## Sonstiges

Wissing Immobilien GmbH & Co. KG

Nelly-Sachs-Straße 7, 48282 Emsdetten

Tel.: 02572 951 0466 Fax: 02572 951 0483

Mobil: 0160 94686875

Email: [fjwissing@t-online.de](mailto:fjwissing@t-online.de) und [holzwissing@t-online.de](mailto:holzwissing@t-online.de)

Ust-Id№: DE240405969 Steuer № 311/5930/2158

Handelsregister: Amtsgericht Steinfurt, Abt. A № 4930

Geschäftsführung: persönlich haftende Gesellschafterin: Wissing Verwaltungsgesellschaft mbH

Vertreten durch den Geschäftsführer: Franz-Josef Wissing, Abt. B № 3997

## Lage

Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Darüber hinaus gehören 4 Parkplätze zum Mietobjekt. Die B481 ist ca. 70 Meter vom Gebäude entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	16,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	92,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

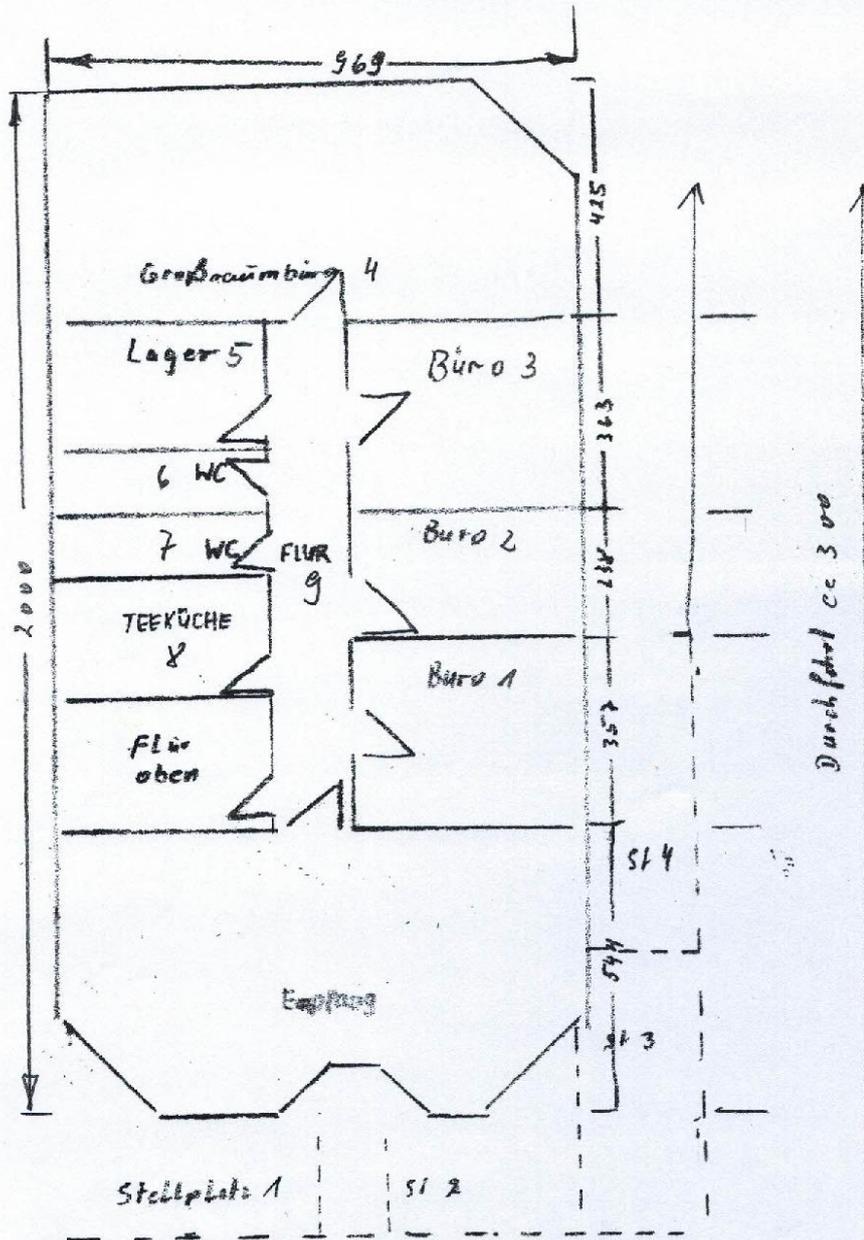


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Im Hagenkamm 139 163,03 m<sup>2</sup> ca  
+ ca 80m<sup>2</sup> runderaum 3 stg. vorgesetzte Fassade aus Glas



Übertrag aus Zeichnung  
CG A: 100

# Exposé - Grundrisse

Anlage 2

## Flächenberechnung

Als Anlage zum Wertgutachten eines Bürogebäudes in 48282 Emsdetten, Im Hagenkamp 13A

### 1) Bürogebäude

#### a) Erdgeschoss

##### Empfang und Redaktion

$$\begin{array}{r} 9,705 \times 5,445 \\ \text{./. } (3,75 + 2,00)/2 \times 1,00 \\ \text{./. } 1,81 \times 1,81/2 \times 2 \end{array} \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 45,29 \text{ m}^2$$

##### Anzeigenberatung 1

$$4,345 \times 3,57 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 15,04 \text{ m}^2$$

##### Anzeigenberatung 2

$$4,345 \times 2,38 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 10,03 \text{ m}^2$$

##### Buchhaltung 3

$$4,345 \times 3,63 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 15,29 \text{ m}^2$$

##### Büro 4

$$\begin{array}{r} 9,70 \times 4,255 \\ \text{./. } 1,81 \times 1,81/2 \end{array} \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 38,45 \text{ m}^2$$

##### Büro 5

$$3,725 \times 2,38 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 8,59 \text{ m}^2$$

##### WC Herren 6

$$3,725 \times 1,13 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 4,08 \text{ m}^2$$

##### WC Damen 7

$$3,725 \times 1,13 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 4,08 \text{ m}^2$$

##### Teeküche 8

$$3,725 \times 2,32 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 8,38 \text{ m}^2$$

##### Flur 9

$$1,415 \times 10,06 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 13,80 \text{ m}^2$$

-----  
163,03 m<sup>2</sup>  
=====