

# Exposé

## Bürofläche in Osnabrück

**OS-Innenstadt: Kanzlei, Büro, Physio, Friseur,  
Fahrschule, Kosmetik o.ä. flexibles Lokal**



Objekt-Nr. OM-320500

### Bürofläche

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Johannes Rohlmann

Schlagvorder Str. 2  
49074 Osnabrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	300 €	Büro-/Praxisfläche	170,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	300 €	Gesamtfläche	197,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	6.000 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

170qm Ladenlokal mit sehr flexiblem Zuschnitt und modernen Sanitärräumen

Dieses Ladenlokal liegt in zentraler Innenstadtlage zwischen Berliner Platz und Hauptbahnhof in einer gut frequentierten Nebenstraße am Goethering in der Schlagvorder Str.

Die schönen großen Fensterflächen ermöglichen einen freien Blick nach draußen und drinnen.

Dieses Ladenlokal bietet sich sowohl für eine vielseitige Nutzung an:

- 170qm Ladenlokal mit sehr flexiblem Zuschnitt und modernen Sanitärräumen
- Büro für eine Versicherungsagentur Sachverständigenbüro, Rechtsanwaltskanzlei, Steuerberatung
- Stützpunkt für einen Krankenpflegeservice
- Physiotherapie, Massagepraxis oder als Kosmetikstudio
- Schulungsräume können ebenso eingerichtet werden wie eine
- Verkaufsfläche oder Werkstatt für einen kreativen Handwerker oder Künstler.
- Fahrschule
- Fortbildung, Seminarräume
- Nagelstudio, Fusspflege
- Friseur , Barbershop
- Tattooostudio
- Servicepunkt für Mobilfunk, Energieversorger. Infrastruktur
- Brautmodengeschäft , Schneiderei
- Kaffeewerkstatt
- Kiosk
- Sonnenstudio
- Wellnessoase, Thai-Massage

Aufgrund der Lage im Mischgebiet ist eine sehr vielseitige Nutzung möglich.

Die Fläche wurde in 2019 komplett neu erstellt. Der Teppichboden wurde neu verlegt und ist neuwertig. Eine gute Ausstattung mit einer vorhandenen Videoüberwachung, einer leistungsstarken und leisen Be- und Entlüftungsanlage sowie einer Alarmanlage ist vorhanden. Eine moderne Erdgasheizung sorgt für wohlige Wärme.

Die Sanitäranlagen sind ebenfalls neu und modern.

Im Kellerbereich stehen 3 weitere Räume als Lager und Sozialräume mit ebenfalls 2 Toiletten für Mitarbeitende zur Verfügung.

Insgesamt stehen somit 200 qm Fläche zur Verfügung.

Aktuell ist das Ladenlokal als Spielhalle genutzt und verfügt über 8er-Spiellizenzen. Diese Nutzung kann natürlich fortgeführt werden.

Parkplätze können im abgeschlossenen Hof zur Verfügung gestellt werden.

Kaltmiete: 1.350,-- Nebenkosten: 300,-- ggf. zzgl. Mwst

Energieausweis wird aktuell erstellt.

## Ausstattung

Die Bilder geben die aktuelle Nutzung als Spielhalle wieder.

Der Grundriss ist sehr flexibel gestaltbar. Hier ist alles denkbar.

Die großen Fenster mit langer Fensterfront zur Straße ermöglichen eine gute Wahrnehmung und sind damit eine sehr gute Werbetafel.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

## Sonstiges

Notwendige und sinnvolle Baumaßnahmen können miteinander abgestimmt werden und flexibel umgesetzt werden.

## Lage

Super Lage für eine Rechtsanwaltskanzlei, Steuerberatung, Physiotherapie, Logopädiepraxis, Stützpunkt für Altenpflegeservice, Kosmetik, Nagelstudio, Friseur, Barbershop, Spiellok, Schneiderei, Sonnenstudio, Kiosk, Fahrschule, Werkstatt für kreative Handwerker oder Künstler.

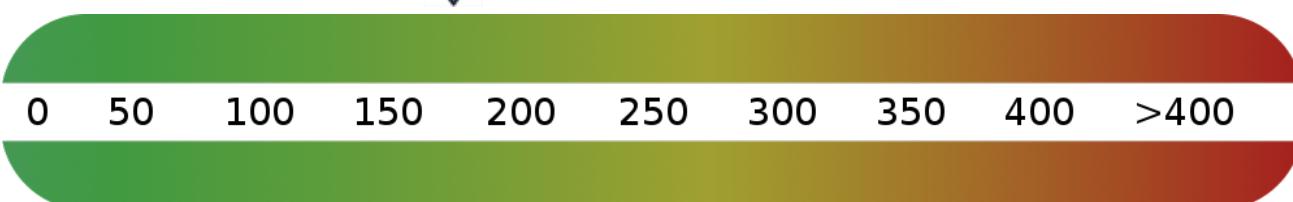
Viele Fußgänger, Bahnhofsnähe, Nah zur Innenstadt, ruhige Seitenstraße mit guten Parkmöglichkeiten. Einfach zu erreichen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	177,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

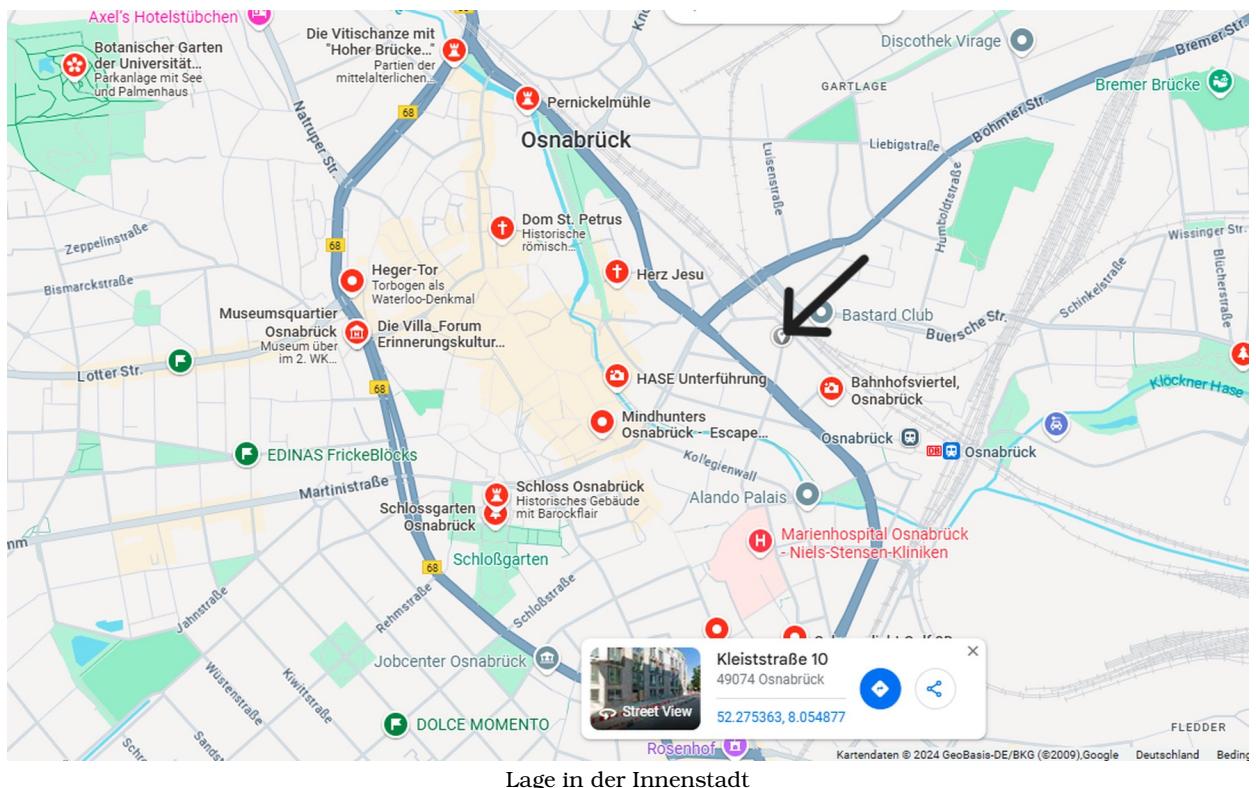


## Exposé - Galerie



Ladenlokal - Schaufenster

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Blick vom Eingang ins Lokal



Seitenbereich

# Exposé - Galerie



Seitenbereich



Sanitärbereich - Damen

# Exposé - Galerie

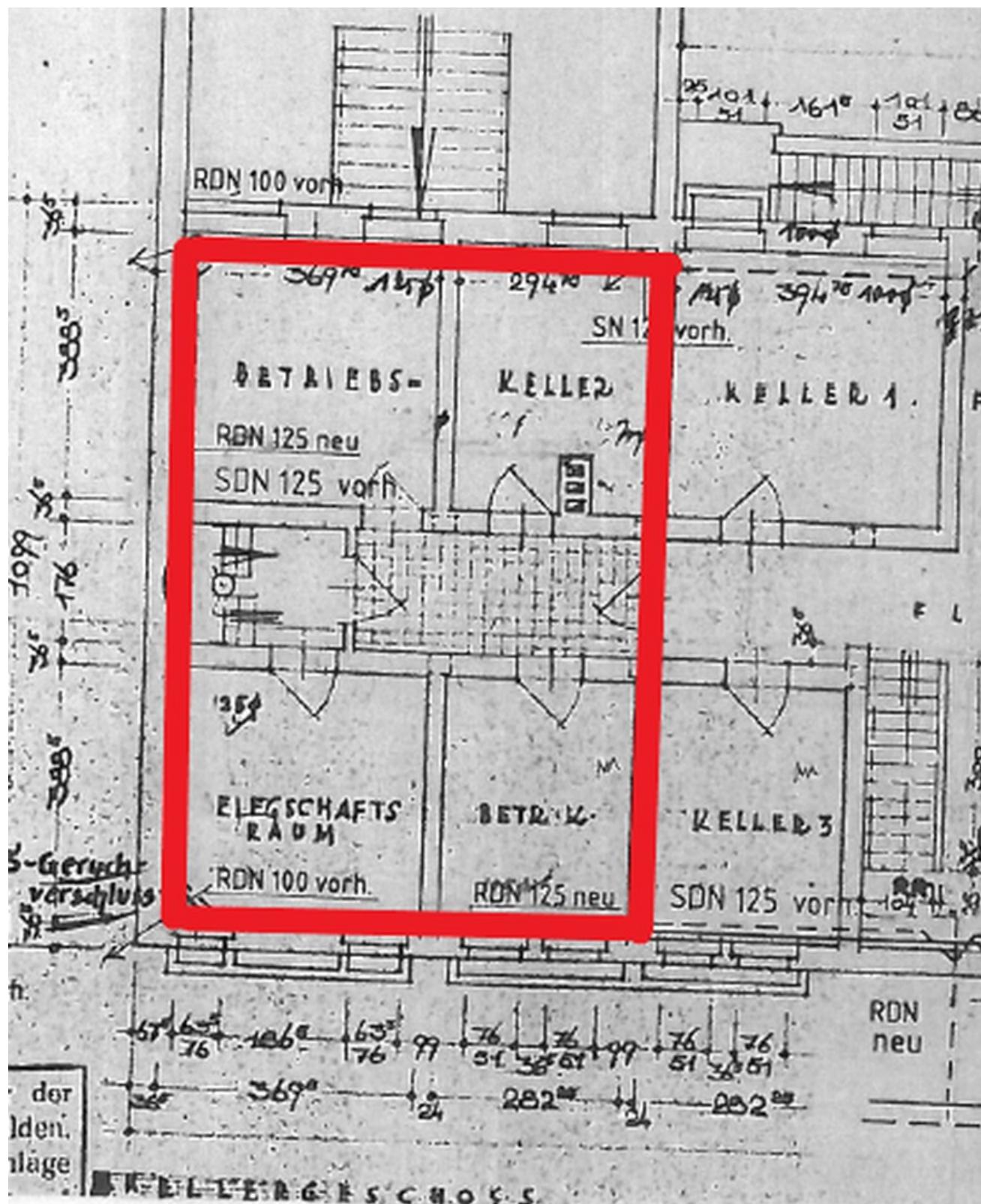


Sanitärbereich - Herren



Trennung zum (Cafe-)Raum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellerräume

# Exposé - Grundrisse

