

# Exposé

## Bürohaus in Lübeck

### Bezugsfertige Büro-/Atelier-/Seminar-/Konferenzflächen opt. + Industriehalle



Objekt-Nr. OM-390667

#### Bürohaus

Vermietung: **6 € + NK**

Ansprechpartner:  
Firmengruppe Arnold  
Mobil: 0151 11678913

Weichselstraße 2-6  
23554 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Etagen	2	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	638,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	220 €	Gesamtfläche	638,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	10
Mietsicherheit	11.484 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich bei diesem Vermietungsobjekt um eine gepflegte Bürofläche über zwei Etagen von gesamt 638,00 qm Grundfläche.

Im Erdgeschoss erwartet sie auf 138,00 qm ein großzügiger eigener Eingangsbereich samt 2 großen Büroräumen, einem Flur und imposanter Treppenanlage zum Obergeschoss.

Das Obergeschoss sticht durch seine Bezugsfertigkeit und den renovierten Zustand hinaus. Insgesamt 6 Doppelbüros, 3 sehr grosse Konferenzräume, Damen- und Herrentoiletten sowie eine Einbauküche stehen hier zur Verfügung.

Die Bürofläche befindet sich in einem gepflegten ordentlichen Zustand, sämtliche EDV-Verkabelungen sowie Serverraum sind vorhanden. Eine Anpassung der Büroräume ist flexibel durch den Mieter möglich.

Denkbar wären mögliche Nutzungsarten wie Büro, Lernräume, Atelier, Proberäume, oder oder ...

Weiterhin stehen unmittelbar vor dem Objekt nach Absprache ohne Zuzahlung ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Auch ausreichend Kundenparkplätze sind unmittelbar vor der Tür vorhanden.

Es wird eine neue effiziente Gasterme verbaut, welche direkt auf den Mieter angemeldet wird.

Der Mietpreis beginnt je nach Vertragslaufzeit und Übergabezustand bei 6,00 €/qm nettokalt zzgl. Vorauszahlungen für Betriebs-, Heiz- und Stromkosten sowie 19,00% Umsatzsteuer.

Gern sind wir offen, über ihr Konzept zu sprechen. Eine Anmietung einzelner Räume ist leider nicht möglich!

Zur weitere Vermietung steht eine Kaltlagerhalle mit einer Gesamtfläche von 460 oder 750 m<sup>2</sup>. Die Zufahrt erfolgt über ein großes neu eingebautes Rolltor (4,25 m breit, 3,80 m hoch) der Firma Hörrmann ebenerdig. Ausreichend Stromversorgung ist gegeben. Deckenhöhe bis zu 4 m (Satteldach). Separater Personeneingang zur Halle. Möglichkeit des Einbaus eines Meisterbüros.

Ausreichend Parkflächen; Rangiermöglichkeiten und LKW-Zufahrten vorhanden.

Mietbeginn je nach Absprache Ende Q1/Q2 2026!

Es können weitere Hallenflächen (bis zu 8.000 qm) auf diesem Gewerbehof angemietet werden.

Kontaktieren Sie uns gern und wir sprechen gemeinsam über Ihr Gesuch.

Provisionsfrei! Sie mieten direkt vom Eigentümer!

Im Rahmen eines geplanten zweiten Bau- bzw. Sanierungsabschnitts besteht zudem die Möglichkeit, weitere Hallenflächen von bis zu 7.000 m<sup>2</sup> mit Deckenhöhen von ca. 8 m anzumieten.

Die Flächen eignen sich vielseitig, u. a. für Büro, Lager oder Produktion. Eine Anmietung ist sowohl in Kombination als auch getrennt möglich.

Gern sprechen wir mit Ihnen gemeinsam über Ihr Gesuch und erörtern Ihnen die Kombinationsmöglichkeiten in dieser Liegenschaft.

Ihr Ansprechpartner:

Firmengruppe Arnold

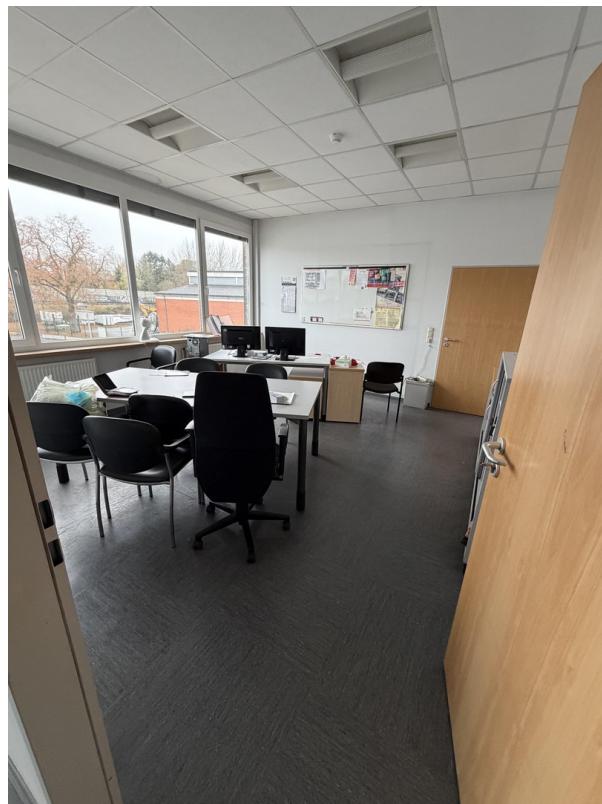
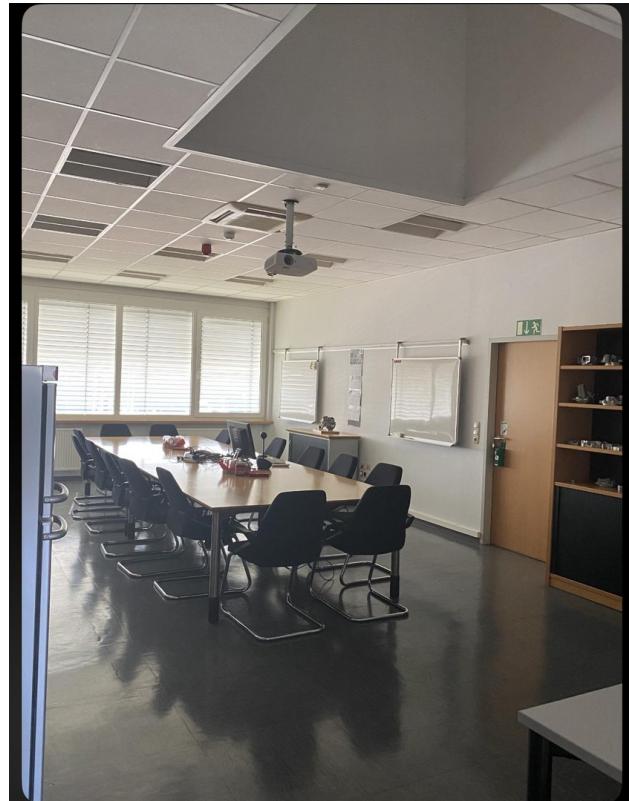
Herr Tim Arnold

Telefon 0151-11678913

## **Lage**

Die Posener Straße befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet in Lübeck. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus: Die Autobahn A1 mit den Auffahrten in Richtung Hamburg und Puttgarden ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie das Lübecker Stadtzentrum und die Nachbarstadt Bad Schwartau. Durch die zentrale Position innerhalb des Gewerbegebiets ist eine schnelle Erreichbarkeit gewährleistet, sowohl für den Personenverkehr als auch für den Waren- und Lieferverkehr.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



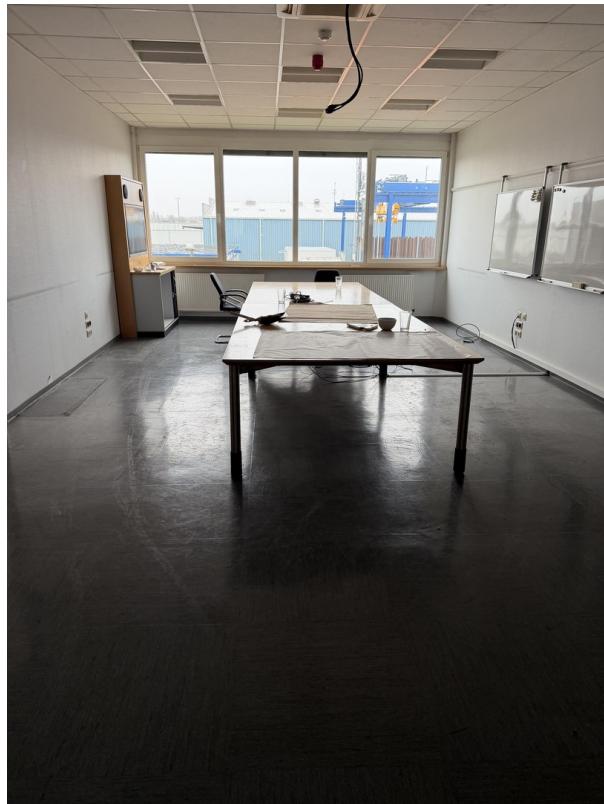
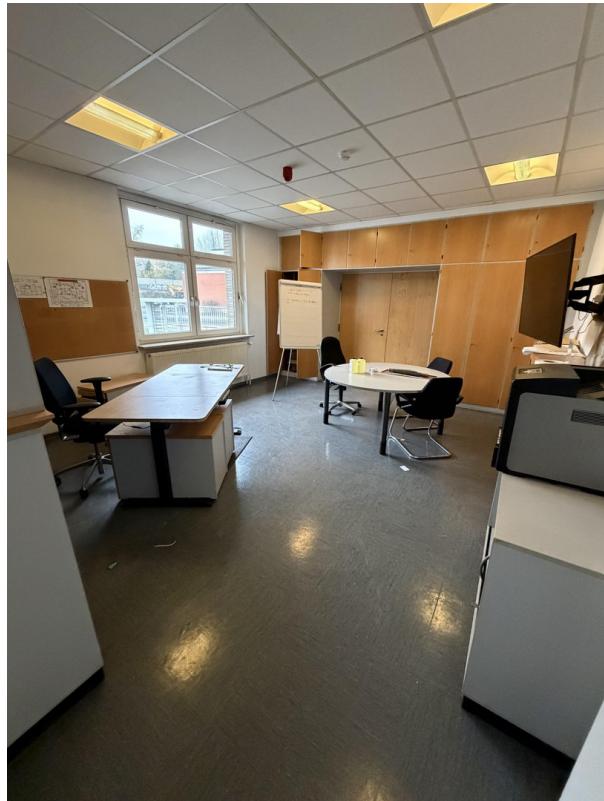
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



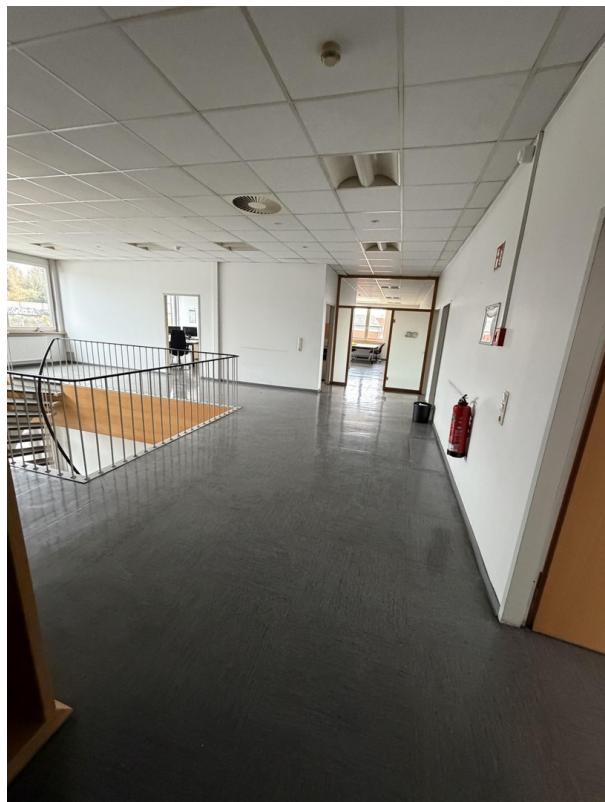
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



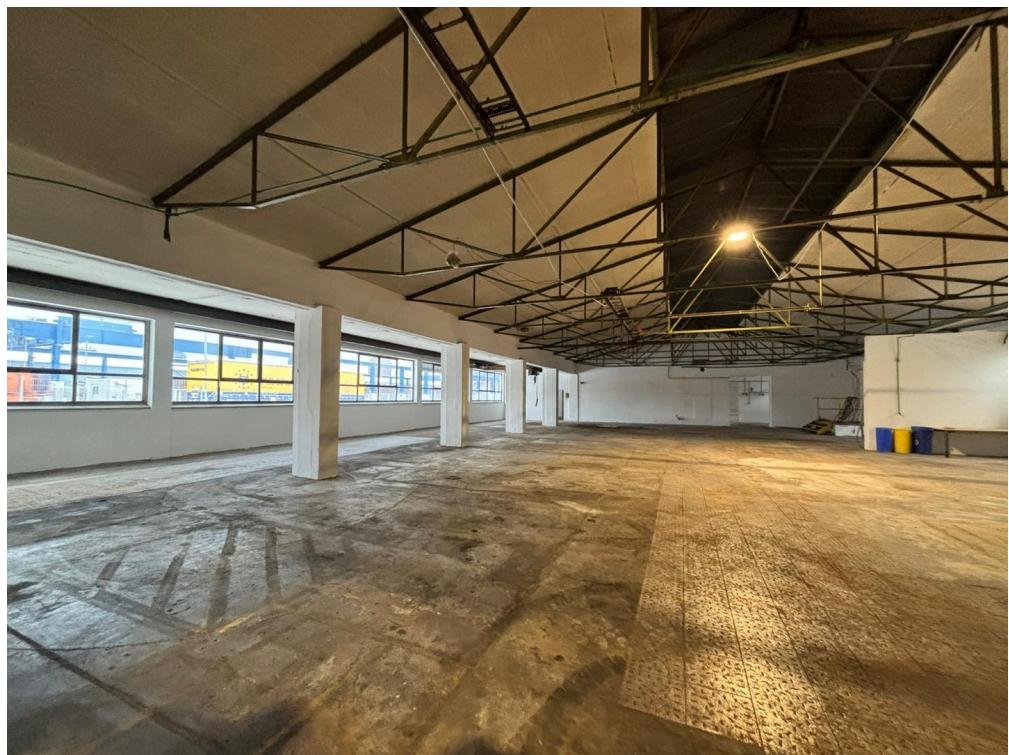
# Exposé - Galerie



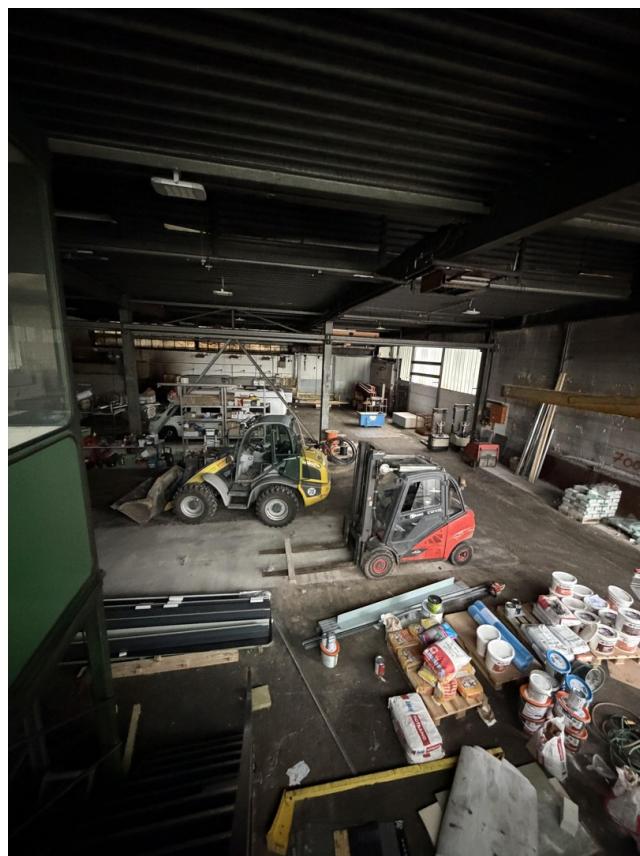
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

