

# Exposé

## Bürofläche in Bad Segeberg

### Zentrumsnahе vielseitig nutzbare Gewerberäume



Objekt-Nr. OM-404707

#### Bürofläche

Vermietung: **629 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Paul

Gartenstraße 15  
23795 Bad Segeberg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Etage	Keller
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	144,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	465 €	Gesamtfläche	144,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Räumlichkeiten liegen im Kellergeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964. Grundsätzlich sind die Räume vielseitig nutzbar, etwa als Praxisräume (Massagepraxis/Physio), Büro- & Lagerfläche für Handwerksbetriebe, Geschäftsräume eines Online-Shops, als sonstige Gewerberäume oder einfach als Lagerfläche.

Früher waren in dieser Kellertage des Mehrfamilienhaus einige Räume der damals darüber liegenden orthopädischen Arztpraxis, eine Massagepraxis und später auch ein Nagelstudio untergebracht. Aktuell sind die Räumlichkeiten an einen Pflegedienst vermietet, der diese für Mitarbeiter und als Lagerfläche nutzt.

Der Hauptbereich auf der rechten Seite des Kellers umfasst zusammenhängende Räumlichkeiten von ca. 71m<sup>2</sup>, die aktuell an einigen Stellen durch einfach entfernbar Leichtbauwände unterteilt sind. Auf der linken Seite des Kellers findet sich zusätzlich ein Lagerraum (ca. 21m<sup>2</sup>), ein WC (ca. 1m<sup>2</sup>), ein Extraraum (10m<sup>2</sup>) mit mehreren Wasseranschlüssen und Duschkabine sowie der ehemalige Gipsraum (15m<sup>2</sup>) mit einer abgetrennten Kabine mit fester Tür (2m<sup>2</sup>).

## Ausstattung

In den meisten Räumen ist ein einheitliches robustes Vinyl in Holzoptik verlegt. In aktuellen Lagerflächen sind Fliesen verlegt. Das Kellergeschoss verfügt über eine angenehme Deckenhöhe von 2,58m sowie große Heiz- und Fensterflächen.

## Sonstiges

Die Räumlichkeiten können nach Absprache (auch kurzfristig) übernommen werden.

Die angegeben Nebenkostenvorauszahlung basiert auf der Annahme, dass zumindest Teile der Räume als regelmäßige Aufenthaltsräume beheizt werden. Die Heizkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet und wären bei reiner Lagernutzung entsprechend niedriger.

Bei Fragen und zur Terminvereinbarung kommen Sie jederzeit gerne auf uns zu. Bitte geben Sie uns bei Ihrer Anfrage einen kurzen ersten Einblick, was Sie sich in den Räumlichkeiten vorstellen.

## Lage

Das Wohnhaus liegt zentral in absoluter Toplage von Bad Segeberg. Von der sehr ruhig gelegenen Gartenstraße, ist es nur einen Katzensprung in die belebte Fußgängerzone mit abwechslungsreicher Gastronomie und umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten. So lässt sich die Kurhausstraße zu Fuß in weniger als 5 Minuten, die beliebte Kirchstraße bzw. der Wochenmarkt in unter 10 Minuten erreichen. Ebenfalls in fußläufiger Nähe befinden sich verschiedene Ärzte, die Segeberger Kliniken sowie verschiedene Schulen und Kindergärten. Der nur wenige Minuten entfernte große Segeberger See lädt zu Spaziergängen ein und verfügt über einen Tretbootverleih, ein Freibad und einen eigenen Segelklub.

Bad Segeberg ist mit seinen über 16.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des Kreises Segeberg. Sie liegt bei hervorragender Autobahnbindung im Dreieck zwischen Kiel (A21), Lübeck (A20) und Hamburg (A21). Nach Neumünster gelangt man mit dem Auto in einer halben Stunde über die B 205. Über Bad Oldesloe lassen sich Hamburg und Lübeck bequem und schnell per Bahn erreichen. Die Bahnbindung nach Neumünster erfolgt sogar ohne Umsteigen.

Aber nicht nur die Lage macht Bad Segeberg so attraktiv. Über die Stadtgrenzen hinaus ist Bad Segeberg bekannt für die jährlich stattfindenden Karl-May-Festspiele am 91 Meter hohen Kalkberg. Besucher wie Bewohner können sich neben den guten Einkaufsmöglichkeiten zudem an einem umfangreichen Kultur- und Freizeitangebot erfreuen. Die Fledermaus Erlebnisausstellung, das Museum Alt-Segeberger Bürgerhaus, Kalkberghöhlen und Marienkirche sind nur einige zu nennende Beispiele. Über das Jahr verteilt finden verschiedene Feste und Aktivitäten statt: etwa der Segeberger Kultursommer oder die sommerlichen Konzerte in der Freilichtbühne.

Die deutschlandweit bekannte Möbel-Kraft AG hat hier ebenso ihren Hauptsitz, wie die Kassenärztliche Vereinigung und die Ärztekammer Schleswig-Holsteins. Die Stadt verfügt über verschiedene Schulen - inklusive einer Volkshochschule.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Blick aus dem Fenster

# Exposé - Galerie



Hauptraum Ansicht 1



Hauptraum Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Nebenraum klein



Nebenraum Groß Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Nebenraum Groß Ansicht 2



Nebenraum Groß Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Nebenraum Groß Ansicht 4



Raum links mit Dusche

# Exposé - Galerie



WC



Lagerraum links

# Exposé - Galerie

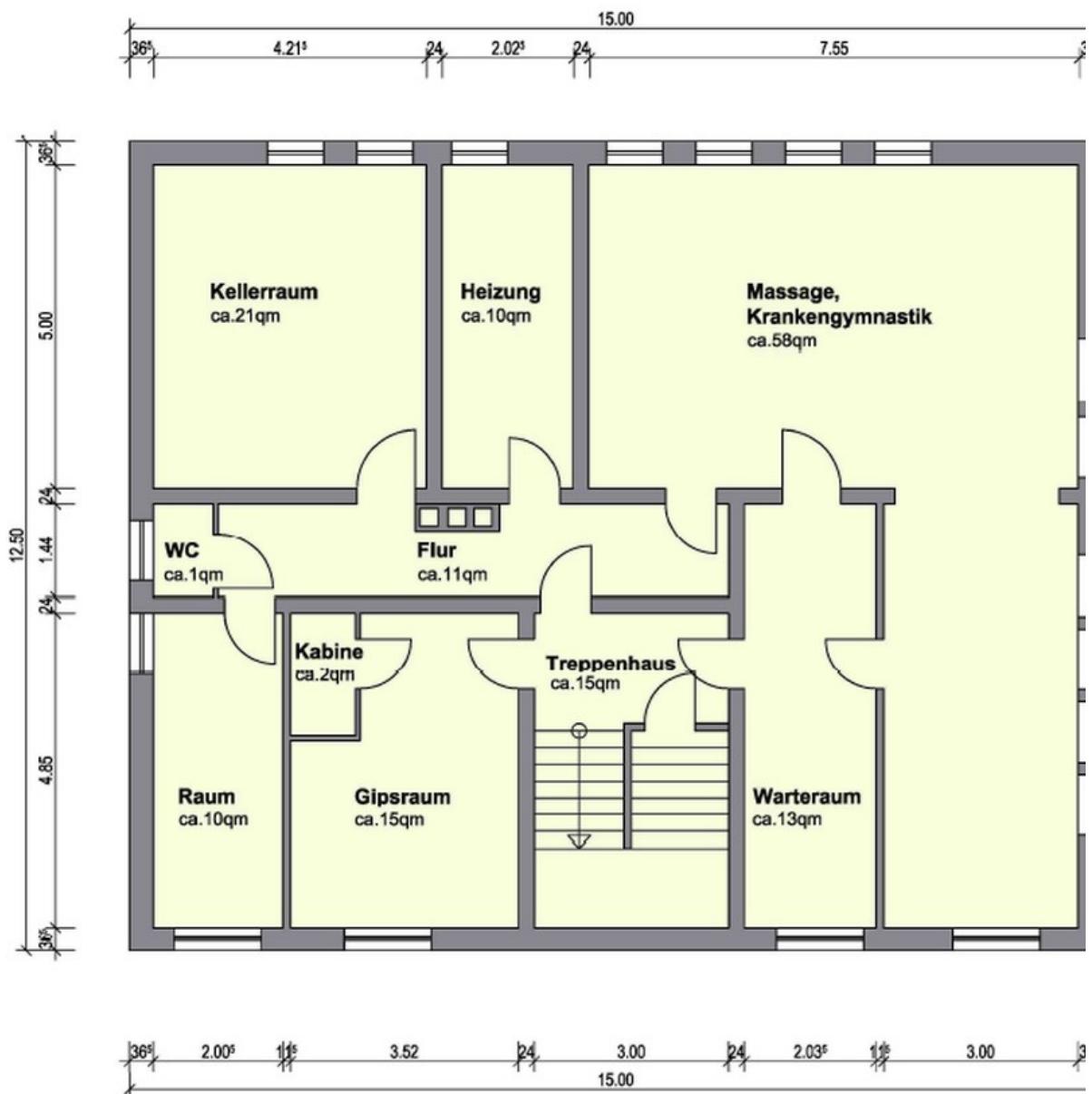


Kabine links

# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoß

Fläche ca. 156m<sup>2</sup>



Grundriss