

# Exposé

## Bürofläche in Lüdenscheid

### Zentrumsnahe Bürofläche in Lüdenscheid



Objekt-Nr. OM-415505

#### Bürofläche

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Arne Bratzke

Gartenstraße 49  
58511 Lüdenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	750 €	Büro-/Praxisfläche	230,00 m²
Heizkosten	250 €	Gesamtfläche	230,00 m²
Summe Nebenkosten	1.000 €	Stellplätze	5
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem modernen und gepflegten Bürogebäude im 1. Obergeschoss bieten wir Ihnen eine ca. 230 m<sup>2</sup> große Bürofläche mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung zur Miete an.

Die Fläche eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine Mischung aus Einzelbüros und offenem Arbeiten legen.

Die Fläche wurde zuletzt nur sehr wenig genutzt – der vorherige Mieter arbeitete überwiegend im Homeoffice und hatte einen hohen Außendienstanteil. Dadurch befindet sich der Zustand der Fläche in einem außergewöhnlich guten und neuwertigen Zustand.

### Raumaufteilung

- Einzelbüros (ca. 10–30 m<sup>2</sup>): Mit elektrischen Außenjalousien an der Südseite
- Großraumbüro (ca. 100,7 m<sup>2</sup>): Viel Platz für Teamarbeit oder kreative Nutzung
- Küche / Pausenraum (ca. 23,75 m<sup>2</sup>): Inklusive moderner Küchenzeile
- Eingangsbereich mit Garderobe (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Büro 5 wurde nochmals unterteilt
- Toiletten auf gleicher Etage

## Ausstattung

- Hochwertiger Teppichboden (neu in 2020, kaum genutzt)
- Elektrische Außenjalousien an der Südseite
- Helle Räume mit großen Fensterflächen
- Ruhige Arbeitsatmosphäre

### Zusätzliche Option

Optional steht ein repräsentativer Besprechungsraum (ca. 60 m<sup>2</sup>) tageweise zur Miete zur Verfügung:

- Beamer, Flipchart, Konferenztisch für 14–16 Personen
- Getränkeversorgung auf Wunsch

Ideal für Meetings, Workshops oder Kundentermine.

**Fußboden:**  
Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**  
Einbauküche

## Lage

Die Fläche liegt verkehrsgünstig mit guter Anbindung an ÖPNV und Individualverkehr. In direkter Umgebung befinden sich Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

- Flexible Mietlaufzeiten
- Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden
- Teilanmietung möglich

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	17,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	79,10 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





[illegible]