

# Exposé

## Bürofläche in Hagen

**BÜRO / PRAXIS – 320 m<sup>2</sup> – ERDGESCHOSS – ECKLAGE –  
KÜCHE – opt. STELLPLÄTZE – TOP FREQUENZ!**



Objekt-Nr. OM-425482

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
T. Segieth  
Telefon: 0157 89305051

Voerder Straße 14  
58135 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	320,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	1.100 €	Gesamtfläche	320,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftsgebäudes und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 320 m<sup>2</sup>. Die Einheit ist modernisiert, in einem sehr guten Zustand und kurzfristig bezugsbereit.

Dank der großzügigen und flexiblen Grundrissstruktur eignet sich die Fläche ideal für eine Nutzung als Büro, Praxis, Kanzlei oder Dienstleistungsstandort. Unterschiedliche Raumkonzepte – wie Empfangsbereiche, Einzel- oder Teambüros, Besprechungsräume sowie Neben- und Technikflächen – lassen sich effizient und individuell umsetzen.

Besonders hervorzuheben sind die großflächigen Schaufenster zur Fußgängerzone sowie zur stark frequentierten Voerdeer Straße. Diese sorgen für eine hervorragende Sichtbarkeit, viel Tageslicht und bieten optimale Möglichkeiten für Außenwerbung und Firmenpräsentation.

Der barrierefreie Zugang ermöglicht einen komfortablen Zugang für Mitarbeitende, Kunden und Patienten und erfüllt damit wichtige Anforderungen moderner Büro- und Praxisnutzungen.

## Ausstattung

Die Fläche bietet eine funktionale und gepflegte Ausstattung, die sich ideal für Büro- und Praxisnutzungen eignet:

- ca. 320 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Flexible Raumaufteilung (z. B. Empfang, Büros, Besprechungsräume, Nebenflächen)
- Modernisierter und gepflegter Zustand
- EDV-Verkabelung sowie separater Server-/Technikraum
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Große Schaufensterflächen mit Sicht- und Sonnenschutz
- Angenehme Raumakustik durch Teppichboden
- Klimageräte vorhanden
- Separate Damen- und Herren-WC-Anlagen
- Sozialraum mit Einbauküche
- Barrierefreier Zugang
- 2–5 Stellplätze optional
- Kurzfristig bezugsbereit

Die Ausstattung ermöglicht einen schnellen Bezug und einen wirtschaftlichen Start ohne größeren baulichen Anpassungsbedarf.

## Sonstiges

Besichtigungstermine

Hinterlassen Sie für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne eine Anfrage oder kontaktieren Sie uns telefonisch.

Zusatzinformationen

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Immobilienberatung Tobias Segieth

Holzstraße 79

58453 Witten

Telefon: +49 2302 7601670

E-Mail: [info@immobilienberatung-segieth.de](mailto:info@immobilienberatung-segieth.de)

[www.immobilieneratung-segieth.de](http://www.immobilieneratung-segieth.de)

Inhaber:

Tobias Segieth

Rechtsform:

Einzelunternehmen

Aufsichtsbehörde

Ordnungsamt der Stadt Witten

Marktstraße 16

58452 Witten

Erlaubnis gemäß § 34c der GewO erteilt:

Ennepe-Ruhr-Kreis

Hauptstraße 92

58332 Schwelm

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung:

Immobilienmakler

Zuständige Kammer:

IHK Mittleres Ruhrgebiet

Ostring 30-32

44787 Bochum

Verliehen in:

Deutschland

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit: <https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Zentrale Kontaktstelle nach dem Digital Services Act - DSA (Verordnung (EU) 2022/265)

Unsere zentrale Kontaktstelle für Nutzer und Behörden nach Art. 11, 12 DSA erreichen Sie wie folgt:

Telefon: +49 2302 7601670

E-Mail: [info@immobilienberatung-segieth.de](mailto:info@immobilienberatung-segieth.de)

## **Lage**

Die Gewerbefläche befindet sich in attraktiver Ecklage an der Voerdeer Straße 14 im Hagener Stadtteil Haspe. Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Passanten- und Verkehrs frequenz aus.

Die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone sowie zu einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße sorgt für eine dauerhafte Präsenz und gute Auffindbarkeit – ein klarer Vorteil für dienstleistungsorientierte Nutzungen.

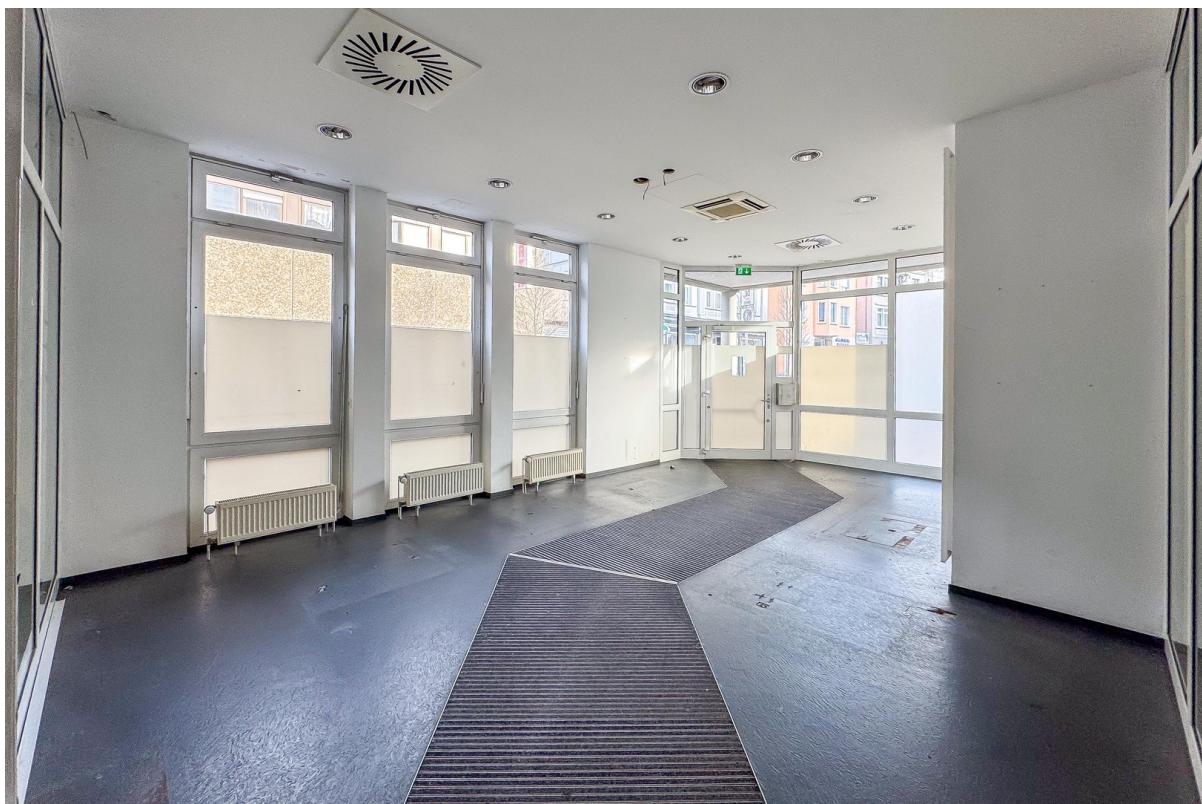
Eine Bushaltestelle direkt vor dem Objekt gewährleistet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Optional verfügbare Stellplätze erhöhen den Komfort für Mitarbeitende und Besucher.

Das gewachsene Umfeld mit Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung (u. a. REWE) und weiteren Dienstleistern schafft zusätzliche Frequenz und unterstreicht die zentrale Lage im Stadtteil.

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich - andere Ans.

# Exposé - Galerie



Büro-/Praxisfläche



Büro-/Praxisfläche

# Exposé - Galerie



Büro-/Praxisfläche

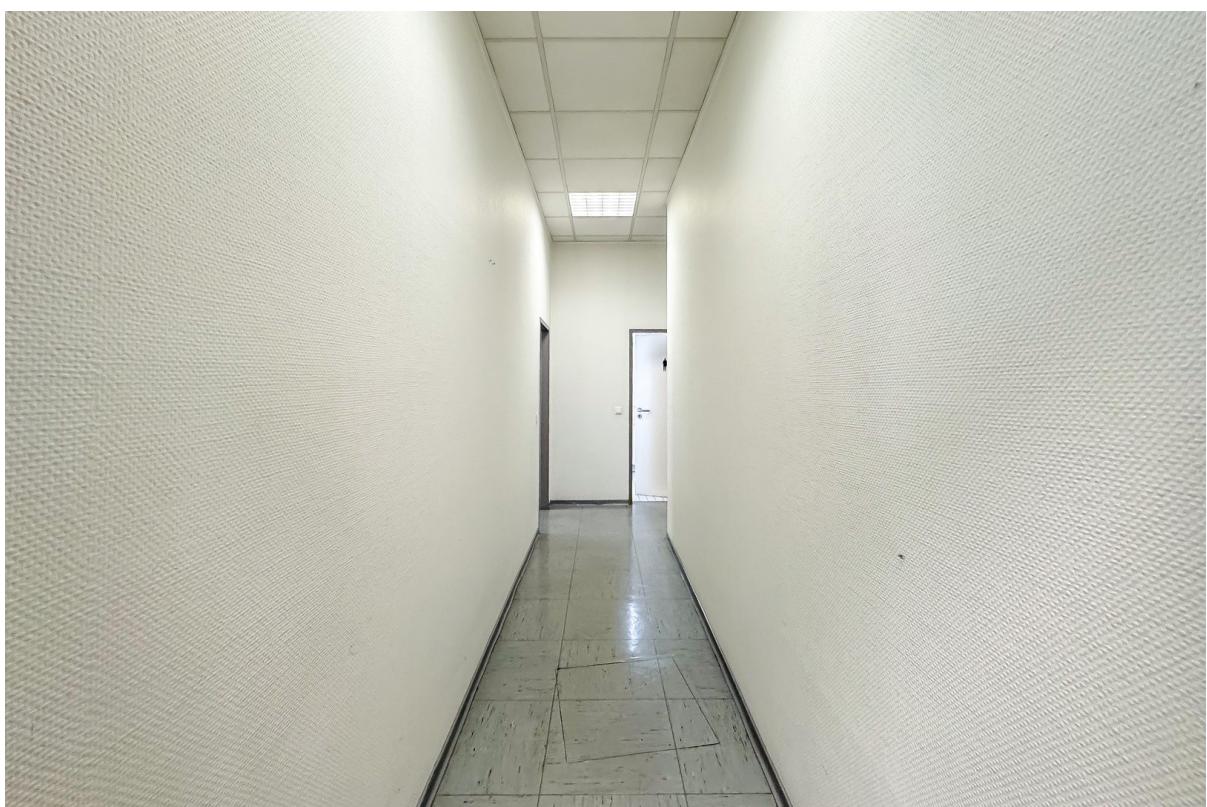


Büro-/Praxisfläche

# Exposé - Galerie



Büro-/Praxisfläche



Flur zu Küche und WCs

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche Essbereich

# Exposé - Galerie



Herren-WC



Herren-WC

# Exposé - Galerie



Damen-WC



Damen-WC

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Server-Raum