

# Exposé

## Bürofläche in Hagen

### 40 qm Büro mit Innenhof in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-427519

#### Bürofläche

Vermietung: **400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Karagöl

Eckeseyer Straße 135 A  
58089 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	100 €	Büro-/Praxisfläche	40,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.200 €	Gesamtfläche	40,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 40 qm Bürofläche (zentral, Hagen) – komplett neusaniert mit begehbarer Dusche

Objektbeschreibung:

Sofort bezugsfertig: Moderne & komplett neusanierte Bürofläche (40 qm) in Top-Lage Hagen-Eckesey

Perfekte Lage:

Das Objekt in der Eckeseyer Straße 135 A in Hagen-Eckesey bietet eine hervorragende verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahnen A1, A45 und A46. Die umgebende Mischung aus Gewerbe und guter Infrastruktur macht diesen Standort ideal für Ihren geschäftlichen Erfolg.

Hochwertige Ausstattung im Detail:

Die 40 qm große Bürofläche wurde komplett neu und mit modernsten Materialien saniert und ist sofort bezugsfertig.

Moderner Boden & Fliesen: Hochwertige, großformatige Bodenfliesen (60x120 cm) verleihen den Räumen ein elegantes und zeitloses Flair.

Eigenes, modernes Bad: Das Objekt verfügt über ein separates, komplett neues Badezimmer mit einer hochwertigen begehbaren Dusche.

Transparente Betriebskosten: Die monatlichen Nebenkosten (Betriebskosten) betragen pauschal 100 €. Zusätzlich fallen 50 € pauschal für Strom an, abgerechnet über eine moderne digitale Zwischenuhr für eine faire und verbrauchsgenaue Abrechnung.

Parken auf Wunsch: Optional kann eine Garage für 100,00 € monatlich angemietet werden.

Ihre monatliche Gesamtmiete:

Kaltmiete: 400,00 €

Nebenkostenpauschale: 100,00 €

Strompauschale: 50,00 €

= Gesamtmiete ohne Garage: 550,00 € (zzgl. optionaler Garage)

Ihr Vorteil:

Sie ziehen in eine moderne, repräsentative und sofort nutzbare Büroumgebung ein. Alle Sanierungsarbeiten sind abgeschlossen – Sie können ohne Verzögerung starten. Die klare und faire Kostenstruktur bietet Ihnen langfristige Planungssicherheit.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser neusanierten Immobilie!

## Ausstattung

Die gesamte Einheit wurde in 2024 komplett kernsaniert und befindet sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Jedes Detail wurde mit hochwertigen Materialien und modernster Technik umgesetzt:

Bodenbelag: Durchgehend verlegt mit edlen, großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen (60x120 cm) in einer neutralen, zeitlosen Optik. Robuster, pflegeleichter und stylischer Untergrund.

**Sanitärbereich:** Ein eigenes, vollständig neues Badezimmer mit einer hochwertigen, ebenerdigen und begehbarer Dusche (Barrierefreiheit möglich), modernem WC und Waschtisch.

**Elektro & Beleuchtung:** Moderne, nach aktuellen Standards verlegte Elektroinstallationen inkl. ausreichend Steckdosen und LAN-Anschlüssen. Zeitgemäße, effiziente LED-Beleuchtung ist bereits installiert.

**Fenster:** Neue, wärme- und schallschutzeoptimierte Fenster für ein ruhiges und energiebewusstes Arbeitsumfeld.

**Besonderheit:** Der Strom wird separat über eine digitale Zwischenuhr abgerechnet (Pauschale 50 €/Monat). Dies gewährleistet maximale Transparenz und Fairness.

**Fazit:** Eine hochwertige, sofort nutzbare Gewerbefläche ohne Renovierungsbedarf – Sie können direkt mit Ihrer Arbeit beginnen.

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

Das Objekt liegt an der Eckeseyer Straße 135 A im begehrten und gut erschlossenen Hagener Stadtteil Eckesey. Diese Adresse steht für eine herausragende Verkehrsanbindung und eine vielseitige Infrastruktur.

**Perfekte Erreichbarkeit:** Sie sind in nur wenigen Minuten auf den Autobahnen A1, A45 und A46. Dies ermöglicht hervorragende Verbindungen in das Ruhrgebiet, nach Südwestfalen und in das Sauerland – ideal für Kunden- und Lieferverkehr.

**Zentrale Versorgung:** In unmittelbarer Nähe finden Sie alle täglichen Bedarfsmöglichkeiten wie Supermärkte, Dienstleister, Gastronomie und ärztliche Versorgung. Die Innenstadt von Hagen ist schnell erreicht.

**Attraktives Umfeld:** Das Gebiet ist geprägt von einer gesunden Mischung aus modernem Gewerbe, Einzelhandel und Wohnbebauung. Dies schafft eine lebendige Atmosphäre und garantiert eine gute Frequentierung, bei der Ihr Büro dennoch in einer ruhigen Seitenlage positioniert ist.

**Zusammenfassend:** Ein professioneller Standort mit exzellenter Logistik und vollständiger Nahversorgung – die perfekte Basis für Ihr Unternehmen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

