

# Exposé

## Bürofläche in Geldern

### Kernsanierte Büroeinheiten im Erdgeschoss mit Gemeinschaftsflächen in attraktiver Lage von Geldern



Objekt-Nr. OM-443192

### Bürofläche

Vermietung: **530 € + NK**

Ansprechpartner:  
Roman Scholten

Mühlenweg 16  
47608 Geldern  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	48,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	407,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Stellplätze	17
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nachdem die AOK die Erdgeschossflächen im Jahr 2023 aufgegeben hatte, wurden diese umfassend neu geplant, umgebaut und bis Ende April 2026 aufwendig kernsaniert. Entstanden ist ein modernes und repräsentatives Büroumfeld mit mehreren eigenständig nutzbaren Einheiten.

Bereits der Eingangsbereich mit automatischer Schiebetüranlage und ansprechend gestalteter Lobby sorgt für einen professionellen ersten Eindruck bei Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern.

Der Großteil der Flächen wird ab April durch etablierte Unternehmen aus der lokalen Immobilien- und Baubranche bezogen. Neben einem Family Office und einem Bauingenieurbüro nutzen auch die Eigentümer einen Teil der Flächen.

## Ausstattung

Den Mietern stehen neben den jeweiligen Büroeinheiten zwei ausgestattete Besprechungsräume, eine gemeinschaftliche Küche, eine Lobby sowie ein Sanitärbereich zur Verfügung. Die Konferenzräume und die Küche wurden vom Eigentümer ausgestattet und sind in der Miete bereits enthalten.

Die Flächen eignen sich insbesondere für kleinere Unternehmen, Selbstständige, Freiberufler oder Teams, die Wert auf eine hochwertige Arbeitsumgebung und eine effiziente Flächennutzung legen.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

## Sonstiges

Die beiden zur Vermietung stehenden Büroeinheiten liegen direkt nebeneinander und können daher sowohl separat als auch gemeinsam angemietet werden.

## Lage

Der Mühlenweg 16 liegt in attraktiver, gut erreichbarer Lage von Geldern, nur unweit des Bahnhofs und der Innenstadt. Das Umfeld verbindet eine gute Anbindung mit einer gewachsenen gewerblichen Struktur und einer positiven städtebaulichen Entwicklung im Bereich Bahnhof/Nierspark.

Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die Wert auf Erreichbarkeit, ein professionelles Umfeld und ein modernes Standortumfeld legen.

# Exposé - Galerie



Büroeinheit № 4



Büroeinheit № 4

# Exposé - Galerie



Büroeinheit № 5



Büroeinheit № 5

# Exposé - Galerie



Flur



Konferenz & Ruheraum

# Exposé - Galerie



Konferenzraum



Repräsentative Lobby

# Exposé - Galerie



Sanitärkern



Automatische Schiebetüranlage