

Exposé

Bürofläche in Bad Oeynhausen

Attraktive Gewerbefläche für Büro, Praxis oder Studio zentral in Bad Oeynhausen



Objekt-Nr. OM-459910

Bürofläche

Vermietung: **800 € + NK**

Herforder Str. 7
32545 Bad Oeynhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	110,00 m ²
Nebenkosten	150 €	Gesamtfläche	110,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	keine Angaben		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einheit 1 110 m² – Ideal für Yoga, Sport, Tanz oder flexible Gewerbenutzung

In zentraler Lage der Herforder Str. 7 in Bad Oeynhausen steht diese vielseitige Gewerbeeinheit zur Vermietung. Die Fläche wurde bisher erfolgreich als Yoga-Studio genutzt und eignet sich auch weiterhin hervorragend für Yoga, Sport, Tanz, Bewegungskurse oder ähnliche Nutzungskonzepte.

Die Räume überzeugen durch ihre helle und angenehme Atmosphäre und schaffen ein ideales Umfeld für ruhige, kreative oder körperorientierte Tätigkeiten. Durch den offenen und flexiblen Grundriss lässt sich die Einheit jedoch ebenso problemlos für andere gewerbliche Zwecke nutzen – beispielsweise als Büro, Praxis oder Studio.

Ein eigenes WC ist vorhanden und sorgt für zusätzlichen Komfort im täglichen Betrieb. Die sehr gute Erreichbarkeit sowie die zentrale Lage machen den Standort sowohl für Kursteilnehmer als auch für Kunden besonders attraktiv.

Ob weiterhin im Bereich Gesundheit und Bewegung oder für ein ganz anderes Nutzungskonzept – diese Einheit bietet eine flexible Grundlage mit vielen Möglichkeiten.

Mietbeginn: ab dem 01.07.2026

Kaltmiete: 800,00 €

Betriebskosten: 180,00 €

Kaution: 3 Monatskaltmieten

Heizung: Separate Gasheizung, Anmeldung und Abrechnung erfolgt direkt durch den Mieter

Keine zusätzliche Provision

Einheit 2 110 m² – Perfekt als Bürofläche oder flexibel nutzbare Gewerbeeinheit

Ebenfalls in zentraler Lage der Herforder Str. 7 in Bad Oeynhausen befindet sich diese attraktive Gewerbeeinheit, die zuvor als Nagelstudio genutzt wurde und sich hervorragend als Bürofläche eignet.

Die Einheit verfügt über eine angenehme, helle Raumwirkung und eine praktische Aufteilung, die besonders für Büroarbeit, Beratung, Dienstleistungen oder kleinere Praxiskonzepte ideal ist. Gleichzeitig bleibt die Fläche flexibel und kann selbstverständlich auch für andere gewerbliche Nutzungen angepasst werden.

Ein separates WC ist vorhanden und bietet zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag. Die zentrale Lage sorgt für eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeitende und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Damit eignet sich diese Einheit besonders für Unternehmen, die eine ruhige, professionelle und gut erreichbare Gewerbefläche mit vielseitigem Nutzungsspielraum suchen.

Mietbeginn: ab dem 01.06.2026

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 950,00 €

Betriebskosten: 180,00 €

Kaution: 3 Monatskaltmieten

Heizung: Separate Gasheizung, Anmeldung und Abrechnung erfolgt direkt durch den Mieter

Keine zusätzliche Provision

Ausstattung

Die beiden Gewerbeeinheiten in der Herforder Str. 7 in Bad Oeynhausen überzeugen durch eine funktionale und vielseitige Ausstattung, die unterschiedlichste gewerbliche Nutzungskonzepte optimal unterstützt.

Beide Einheiten verfügen über helle, gut belichtete Räume mit einer angenehmen und professionellen Arbeitsatmosphäre. Besonders die hohen Decken sorgen für ein großzügiges Raumgefühl und unterstreichen den offenen, modernen Charakter der Flächen.

Die Grundrisse sind praktisch geschnitten und flexibel nutzbar, sodass sich die Einheiten ideal für Büro-, Praxis-, Studio- oder Kursnutzungen eignen.

Jede Einheit ist zudem funktional ausgestattet:

Zwei separate Zugänge, die eine flexible Nutzung und ggf. Teilung der Flächen ermöglichen

Eigene WC-Anlagen für jede Einheit

Lager- bzw. Abstellflächen für zusätzlichen Stauraum

Küchenanschluss zur Einrichtung einer Teeküche oder Pantryküche

Die Bodenbeläge sind unterschiedlich hochwertig ausgeführt:

Einheit 1: moderner Vinylboden

Einheit 2: gepflegter Laminatboden

Beheizt werden beide Einheiten über eine separate Gasheizung, die vom jeweiligen Mieter eigenständig angemeldet und abgerechnet wird.

Insgesamt bieten die Flächen eine gelungene Kombination aus Funktionalität, Flexibilität und modernem Raumgefühl – ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungskonzepte.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Lage

Die Gewerbeeinheiten befinden sich in zentraler Lage von Bad Oeynhausen, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und dem bekannten Kurpark. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Frequenz sowie eine gute Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung aus, wodurch grundsätzlich auch Laufkundschaft im direkten Umfeld gegeben ist.

Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten sowie Dienstleistern des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine sehr gute Infrastruktur rund um den Standort.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, sodass die Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen komfortabel ist.

Für den überregionalen Verkehr besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A2 und A30, wodurch auch eine schnelle Erreichbarkeit aus dem weiteren Umland gewährleistet ist.

Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus zentraler Lage, guter Sichtbarkeit im weiteren Umfeld sowie hervorragender Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	103,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 1 Studio

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 1 Abstellfläche



Gewerbeeinheit 1 Umkleide/Büro

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 1 Studio



Gewerbeeinheit 1

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 1 WC



Gewerbeeinheit 1

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 1



Gewerbeeinheit 1 Studio

Exposé - Galerie



Gewerbereinheit 1 Büro



Gewerbereinheit 1 Büro

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 1 Studio



Gewerbeeinheit 2 Schaufenster

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 2 Schaufenster



Gewerbeeinheit 2 Bürofläche



Gewerbeeinheit 2 Bürofläche

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 2 Küchenan.



Gewerbeeinheit 2 Lager etc.

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit 2 Büro



Gewerbeeinheit 2