

Exposé

Bürofläche in Tönisvorst

**Helle Büro-/Praxisfläche im EG mit Gartenblick und
Parkplätzen – 125 m² in St. Tönis / Tönisvorst**



Objekt-Nr. OM-476007

Bürofläche

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Marco Hübecker

Rosenstraße 77b, 47918 Tönisvorst
47918 Tönisvorst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.08.2026
Zustand	gepflegt

Etage	Erdgeschoss
Büro-/Praxisfläche	125,00 m ²
Gesamtfläche	125,00 m ²

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine helle und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit ca. 125 m² im Erdgeschoss. Die Räume befinden sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im neuen Wohn-Quartier Rosenweg in Tönisvorst / St. Tönis.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen angenehmen Blick in den Garten. Stellplätze befinden sich unmittelbar am Objekt.

Die Fläche wurde bislang als Büro einer Hausverwaltung genutzt und eignet sich weiterhin hervorragend für Büro-, Verwaltungs-, Beratungs- oder Schulungszwecke. Ebenso erscheint eine Nutzung als Therapie-, Gesundheits- oder Praxisfläche denkbar.

Die Gewerbeeinheit bietet eine funktionale, flexibel nutzbare Raumaufteilung. Zur derzeitigen Aufteilung gehören unter anderem:

- vier Büro- beziehungsweise Arbeitsräume
- großzügige Arbeits- und Besprechungsbereiche
- Eingangs- und Empfangsbereich
- Teeküche beziehungsweise Küchenzeile
- Gäste-WC
- große Fensterflächen mit Gartenblick
- Stellplätze unmittelbar vor dem Objekt

Die Räume liegen vollständig im Erdgeschoss. Neben dem bestehenden Haupteingang besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einen weiteren Zugang zu schaffen beziehungsweise zu reaktivieren.

Die vorhandene Raumaufteilung kann abhängig vom Nutzungskonzept beispielsweise für Einzelbüros, Behandlungsräume, einen Wartebereich, einen Besprechungsraum oder eine kleinere Trainings- und Therapiefläche genutzt werden.

Die Einheit eignet sich insbesondere für:

- Büro, Agentur oder Verwaltung
- Beratung, Planung oder Dienstleistung
- Schulung, Coaching oder Weiterbildung
- Therapie- oder Praxisgemeinschaft
- Physio-, Ergo- oder Logopädie
- Osteopathie, Heilpraktiker oder Gesundheitsberatung
- EMS, Personal Training, Pilates oder therapeutisches Training

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

Lage

Die Räume befinden sich in ruhiger Lage im neuen, hochwertigen Wohn-Quartier Rosenweg (neuer Straßenname: An der alten Gärtnerei) zentral in Tönisvorst / St. Tönis.

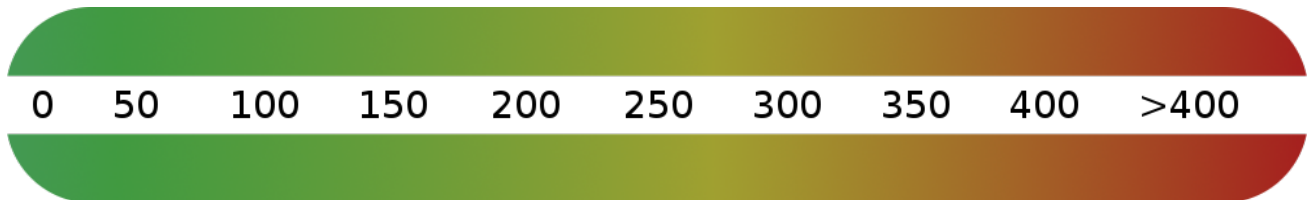
Das Umfeld verbindet eine ruhige, grüne Lage mit der Nähe zum Zentrum von St. Tönis. Durch den fehlenden Durchgangsverkehr entsteht eine angenehme Arbeits- und Aufenthaltsatmosphäre. Kunden, Patienten und Mitarbeiter profitieren von den Parkmöglichkeiten unmittelbar am Objekt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

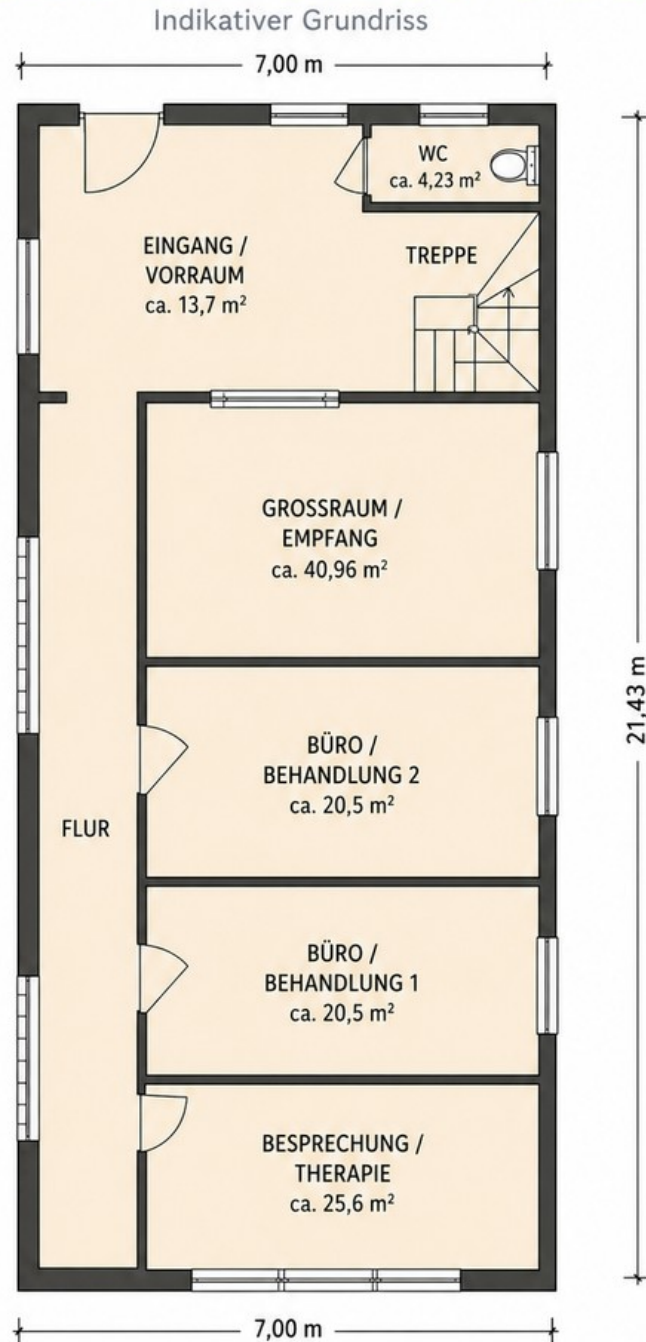


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

FLEXIBLE BÜRO-/PRAXISFLÄCHE - ERDGESCHOSS



Gesamtfläche ca. 125,5 m²

Alle Maße und Flächenangaben sind ca.-Werte und unverbindlich.
Änderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten.