

# Exposé

## Bürofläche in Waldbröl

**Optimale Flexibilität: Teilbare Gewerbeinheit in bester Lage**



Objekt-Nr. **OM-291794**

### Bürofläche

Vermietung: **899 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hauszeit Immobiliendienstleistung Moser  
Telefon: 02291 9013611  
Mobil: 0172 8786986

Kaiserstraße 8  
51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	70 €	Büro-/Praxisfläche	125,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	150 €	Gesamtfläche	125,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	190 €	Stellplätze	4
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zur perfekten Geschäftsadresse für Ihr Unternehmen!

Die Gewerbefläche bietet eine erstklassige Lage mit herausragender Sichtbarkeit und exzellenter Erreichbarkeit für Kunden. Gelegen, ist sie ein attraktiver Anlaufpunkt für Geschäftstreibende und Kunden gleichermaßen.

Das Gebäude besticht durch sein ansprechendes Erscheinungsbild und seine moderne Architektur, die einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Große Fensterfronten sorgen für eine optimale Belichtung und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Gewerbefläche bietet flexible Teilungsmöglichkeiten, sodass Sie nicht die gesamte Fläche anmieten müssen. Dies gibt Ihnen die Freiheit, verschiedene Geschäftsmodelle und Raumkonzepte umzusetzen.

(Weitere Informationen zur Teilung können vor Ort während der Besichtigung besprochen werden)

Ausreichend Parkplätze direkt vor dem Gebäude stehen für Ihre Kunden und Mitarbeiter zur Verfügung, was eine komfortable Anreise und optimale Erreichbarkeit ermöglicht.

Ein professioneller Objekt-Service kümmert sich um die Instandhaltung und Pflege der Anlage, sodass Sie sich voll und ganz auf Ihr Geschäft konzentrieren können. Von der Reinigung bis zur Wartung – hier wird für Ihr Wohlbefinden gesorgt.

Nutzen Sie diese herausragende Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre neue Geschäftsadresse in bester Lage!

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Gewerbefläche persönlich zu präsentieren.

## Ausstattung

- \* Teilungsmöglichkeiten in 2 verschiedene Gewerbeflächen
- \* WC
- \* Moderne und ansprechende Innenräume
- \* Tolle Lichtverhältnisse
- \* Hochwertige Innenausstattung
- \* Stellplatz Möglichkeiten
- \* Rund um Objektservice

Mögliche Geschäftsbeispiele:

- \* Boutiquen, Modengeschäfte, Lebensmittelgeschäfte oder Haushaltswarenläden
- \* Architekturbüros, Versicherungsgesellschaften oder Werbeagenturen.
- \* Restaurants, Cafés, Bäckereien oder Imbisse
- \* Fitnessstudios, Schönheitssalons oder Physiotherapiepraxen
- \* Showroom für Ausstellungen jeglicher Art

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## Sonstiges

Besichtigungstermine werden ausschließlich nach vorheriger Ausfüllung einer Mieterselbstauskunft terminiert. Dieser Schutzmechanismus dient dazu, Ihnen eine angenehme und sichere Besichtigung zu gewährleisten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass trotz sorgfältiger Überprüfung und größter Genauigkeit bei der Erstellung dieser Beschreibung, Tippfehler oder irrtümliche Informationen nicht ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der aktuellen Nutzung der Gewerbefläche sind auf den Fotos private Gegenstände zu sehen, die die tatsächliche Größe der Räumlichkeiten ein wenig einschränken, dafür bitten wir um Ihr Verständnis.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

<https://www.hauszeit-immobiliendienstleistung.de/impressum>

## Lage

Diese Gewerbefläche befindet sich in einer äußerst begehrten Lage im pulsierenden Stadtzentrum von Waldbröl, was sie zu einem idealen Standort für Ihr Unternehmen macht.

Direkt im Herzen der Stadt gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Sichtbarkeit und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit für Kunden.

Die unmittelbare Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bietet sowohl Kunden als auch Mitarbeitern eine bequeme Anreise und erleichtert den Zugang zu Ihrem Geschäft.

Durch die Verkehrsader Kaiserstraße (B256), die sich als eine der am meisten befahrenen Straßen in Waldbröl auszeichnet, ist eine hohe Frequenz von potenziellen Kunden garantiert.

Diese zentrale Lage verspricht eine Vielzahl von Möglichkeiten für erfolgreiche Geschäftsaktivitäten und macht die Gewerbefläche zu einer erstklassigen Adresse für Ihr Unternehmen in Waldbröl.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	71,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	47,20 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Gewerbefläche\_Teilung\_Eg

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche\_Teilung\_Eg



Gewerbefläche\_Teilung\_Eg

# Exposé - Galerie



Außenansicht\_B256



Ansicht\_Passage\_B256

# Exposé - Galerie

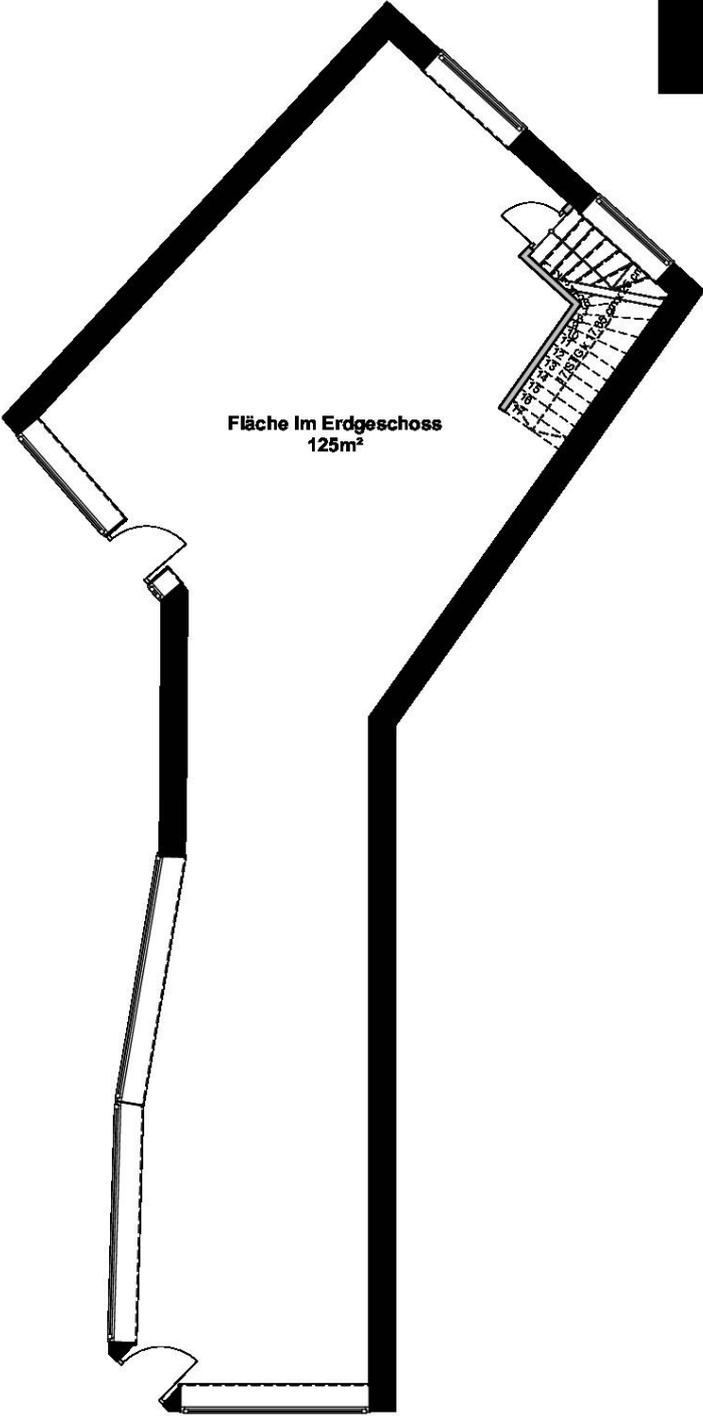


Ansicht\_Passage\_Rückseite

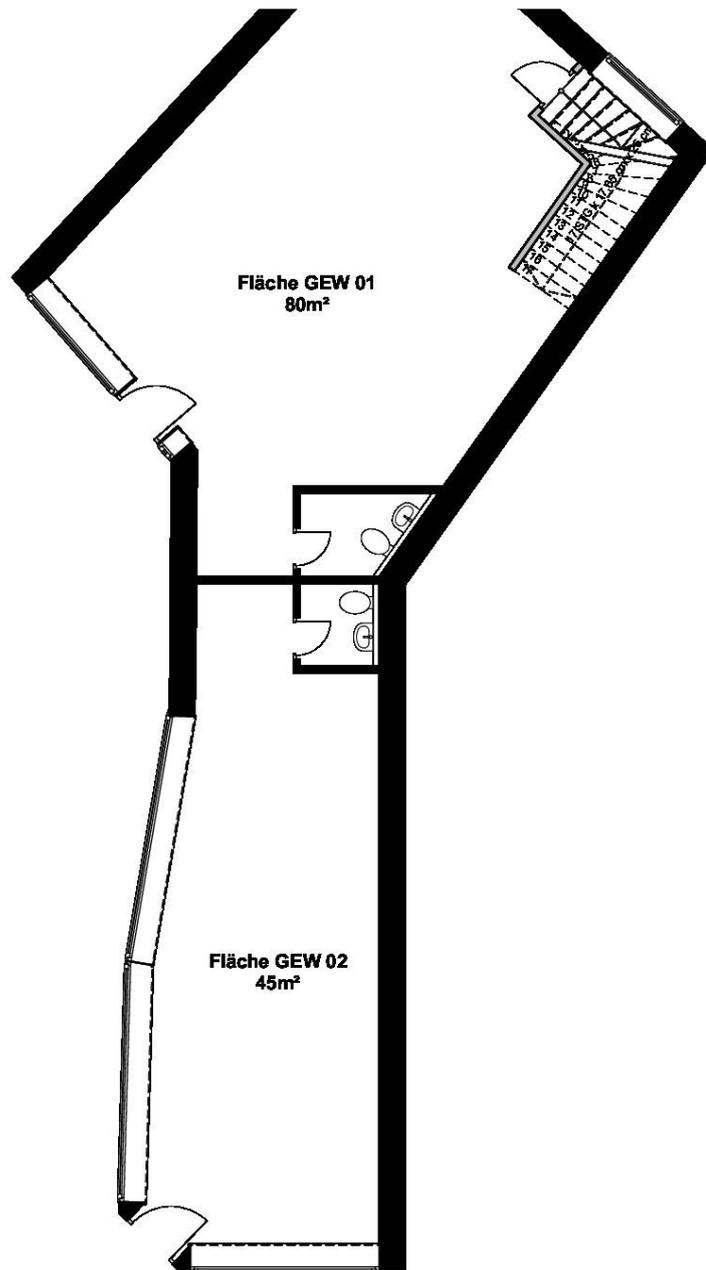


Zugang\_Passage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Mieterselbstauskunft

## Mieterselbstauskunft für Gewerbetreibende / Unternehmer

Mietobjekt: Kaiserstraße 8

Ort: 51545 Waldbröl

Mietvertragsbeginn möglich  
ab:01.03.2024

Wunsch Mietinteressent:

### 1. Vertragspartner

Name:

Vorname:

Geburtsname:

Geschlecht:

Geburtsdatum:

Staatsangehörigkeit:

Familienstand:

Derzeitige Anschrift:

Ort

PA-Nr.:

Telefon:

Mobil:

E-Mail:

### 2. Vertragspartner/ Mitmieter

Name:

Vorname:

Geburtsname:

Geschlecht:

Geburtsdatum:

Staatsangehörigkeit:

Familienstand:

Derzeitige Anschrift:

Ort

PA- Nr.:

Telefon:

Mobile:

E-Mail:

### Gewerbe und finanzielle Situation

Ausgeübter Beruf:

Gelernter Beruf:

Gewerbeart (seit):

Adresse:

Ort:

Telefon:

mtl. Nettoeinkommen €:

zusätzl. Einkommen (Förderung etc):

### Gewerbe und finanzielle Situation

Ausgeübter Beruf:

Gelernter Beruf:

Gewerbeart (seit):

Adresse:

Ort:

Telefon:

mtl. Nettoeinkommen €:

zusätzl. Einkommen (Förderung etc.):

### Bankverbindung:

Kreditinstitut:

Bankleitzahl:

Kontonummer:

### Bankverbindung:

Kreditinstitut:

Bankleitzahl:

Kontonummer:

Welche Art von Gewerbe soll in den oben genannten Räumlichkeiten betrieben werden:

