

# Exposé

## Bürofläche in Wallenhorst

### Gewerbereinheit im Zentrum von Wallenhorst - Hollage zu vermieten - Neubaobjekt



Objekt-Nr. OM-310277

#### Bürofläche

Vermietung: **1.665 € + NK**

Ansprechpartner:  
WPS Immobilien GmbH & Co. KG

Hollager Straße 142  
49134 Wallenhorst  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                   |                    |                       |
|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 2023              | Etage              | Erdgeschoss           |
| Etagen            | 1                 | Büro-/Praxisfläche | 185,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme | Gesamtfläche       | 185,00 m <sup>2</sup> |
| Nebenkosten       | 200 €             | Stellplätze        | 4                     |
| Summe Nebenkosten | 4.995 €           | Heizung            | Fußbodenheizung       |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung |                    |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines neugebauten, energieeffizienten KfW 40+ Wohn -und Bürogebäudes im Zentrum von Hollage. Sie hat eine Nutzfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> und ist durch die großzügigen Fensterfronten lichtdurchflutet und einladend.

Es besteht noch die Möglichkeit die Aufteilung der Räume nach individuellen Kundenwünschen auszubauen. Die Gewerbefläche kann als Büro, kleines Ladengeschäft oder Arztpraxis genutzt werden.

Zur Gewerbeeinheit gehören 4 Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude dazu.

Die derzeitige Planung sieht großzügige Büro -und Besprechungsräume mit Küche und Nebenräumen wie WCs und Abstellräume vor.

Eckdaten

Nutzfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 4 Stück

Kaltmiete: 1.665 €

Nebenkosten: 250 €

Kaution: 4.995 €

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## Lage

Im Zentrum von Wallenhorst-Hollage. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergärten, Kirche und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sehr gute Busverbindung zu der Osnabrücker Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

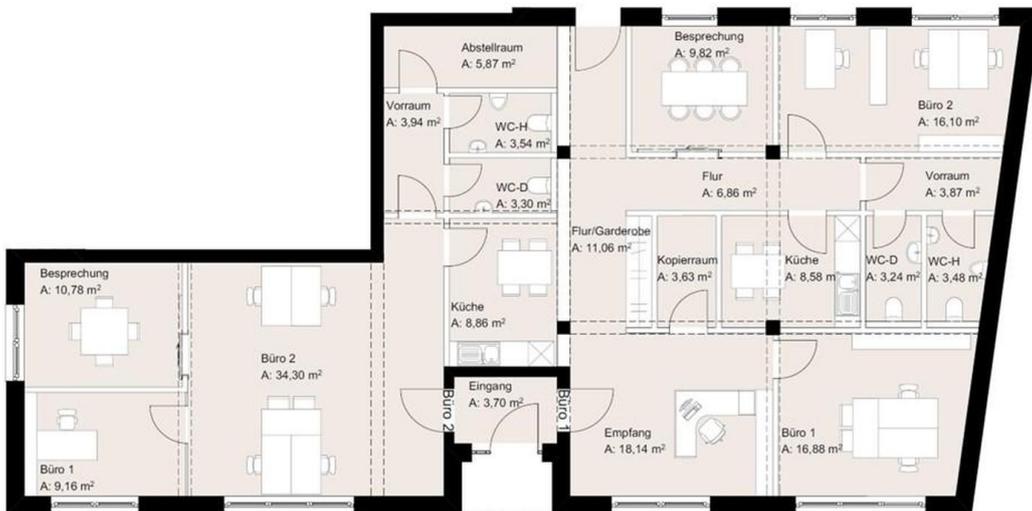
# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf Strom | 63,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)  |
| Endenergiebedarf Wärme | 113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss