

Exposé

Bürofläche in Neukirchen-Vluyn

**Gewerbeeinheit, vielseitig verwendbar, zu vermieten in
N-Vluyn Süd**



Objekt-Nr. **OM-317090**

Bürofläche

Vermietung: **1.170 € + NK**

Ansprechpartner:
info1812@gmx.de
Mobil: 01520 4646623

Inneboltstraße 115
47506 Neukirchen-Vluyn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	131,00 m ²
Summe Nebenkosten	300 €	Gesamtfläche	131,00 m ²
Mietsicherheit	3.000 €	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.04.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um 1 Büroetage im Erdgeschoss von 131qm. Optional kann eine 2. Büroetage im OG mit 137qm angemietet werden. Jede Büroetage hat 2 WC's und eine Küche.

Die Büros sind hell und lichtdurchflutet mit LED-Beleuchtung und Fußbodenheizung. Das EG-Büro hat elektrische Rolläden.

Die beiden Büroetagen werden einzeln oder auch zusammen vermietet.

Die Raumaufteilung entnehmen Sie den beigefügten Grundrissen.

Ausstattung

Den Büroetagen sind 7 Kfz-Stellplätze zugeordnet.

2014 Erneuerung der Zentralheizung als Gasbrennwerttherme (VIESSMANN)

Photovoltaikanlage und Wärmepumpe sind in Planung.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der niedrige Energiewert von 60 kWh/(m²a) für Wärme bilden den Mittelwert der letzten 3 Jahre, wobei die Sollwerttemperatur für die Büros 20Grad C sind.

Wärmeschutzberechnung vorhanden.

Lage

Das attraktive Gewerbegebiet liegt direkt an der A40 und in unmittelbarer Nähe zum Moerser Kreuz A40/A57.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	20,00 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchskennwert	60,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Außenansicht 3



Außenansicht 4

Exposé - Galerie



Hofansicht



WC's



Küche

Exposé - Galerie



Küche

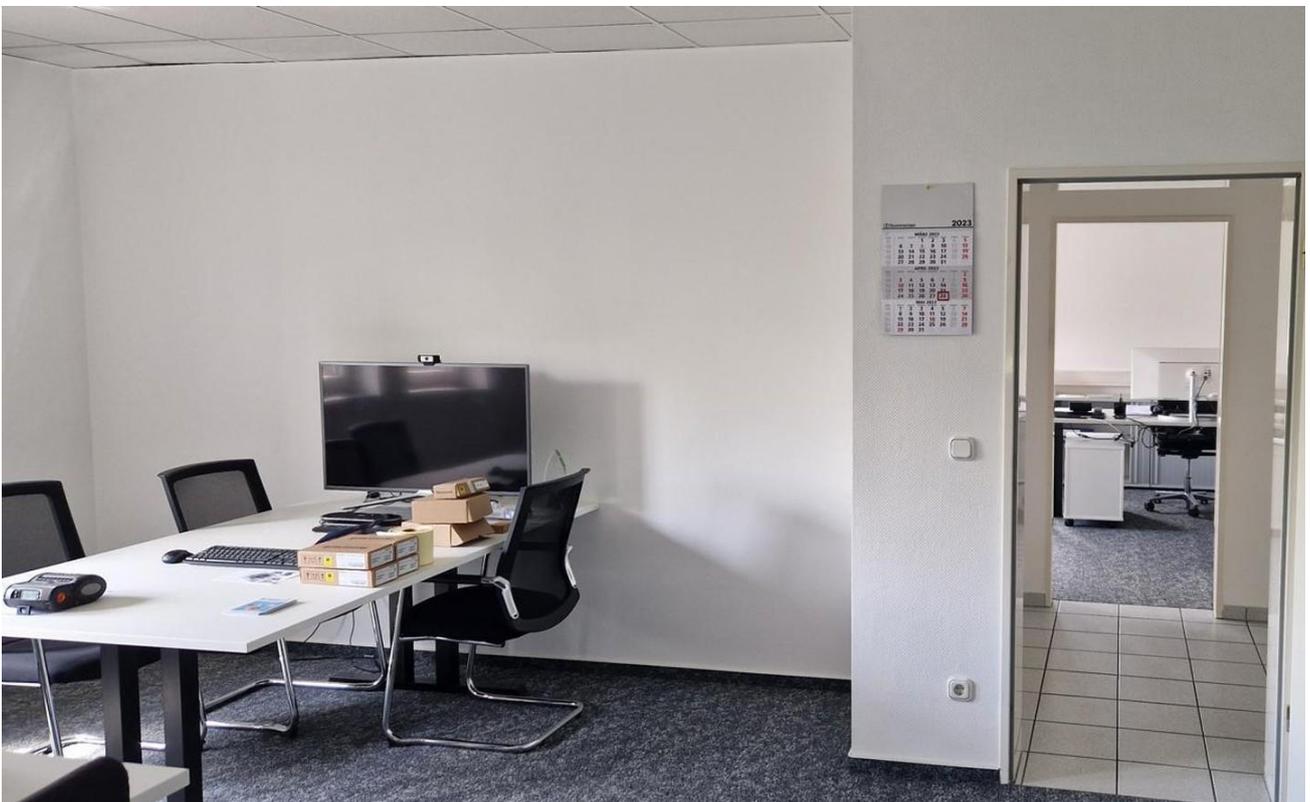


Bürraum

Exposé - Galerie



Bürraum



Bürraum

Exposé - Galerie



Bürraum



Bürraum

Exposé - Galerie



Bürraum



Bürraum

Exposé - Galerie

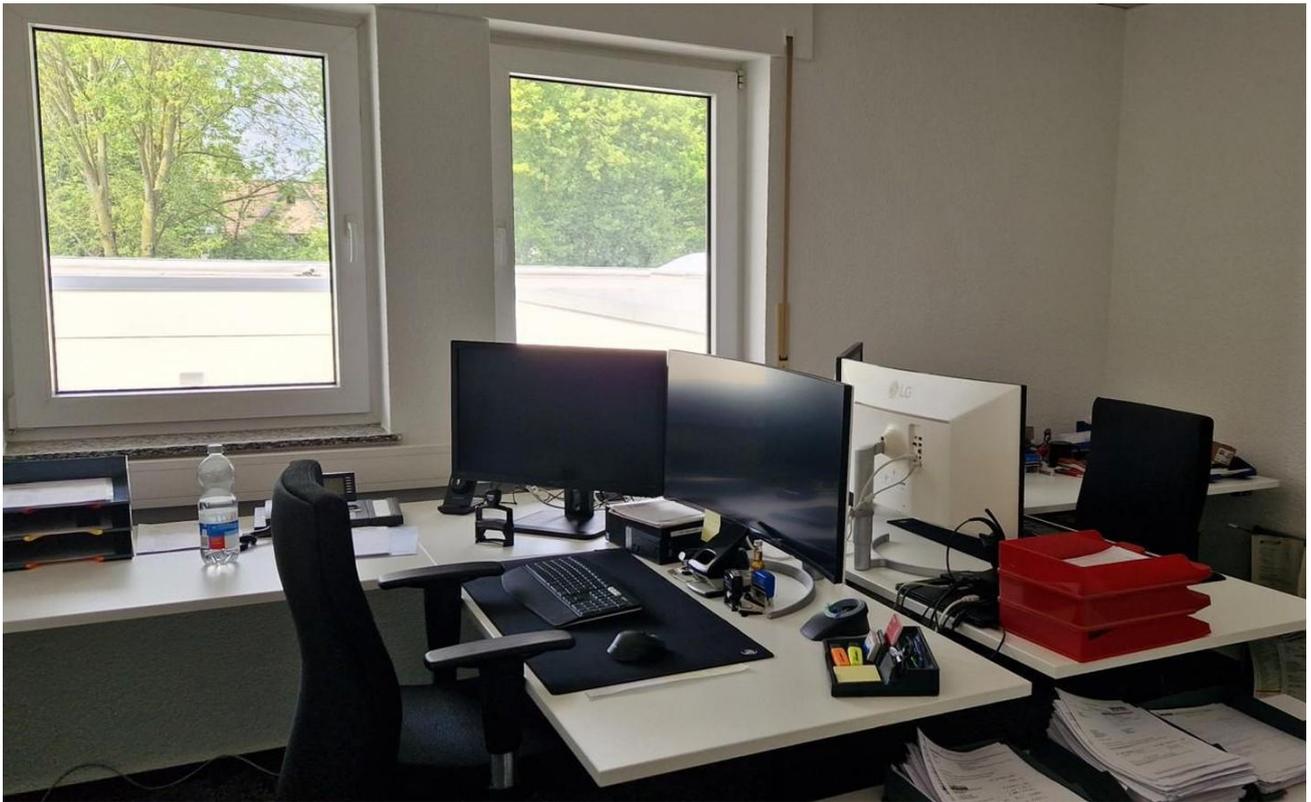


Bürraum



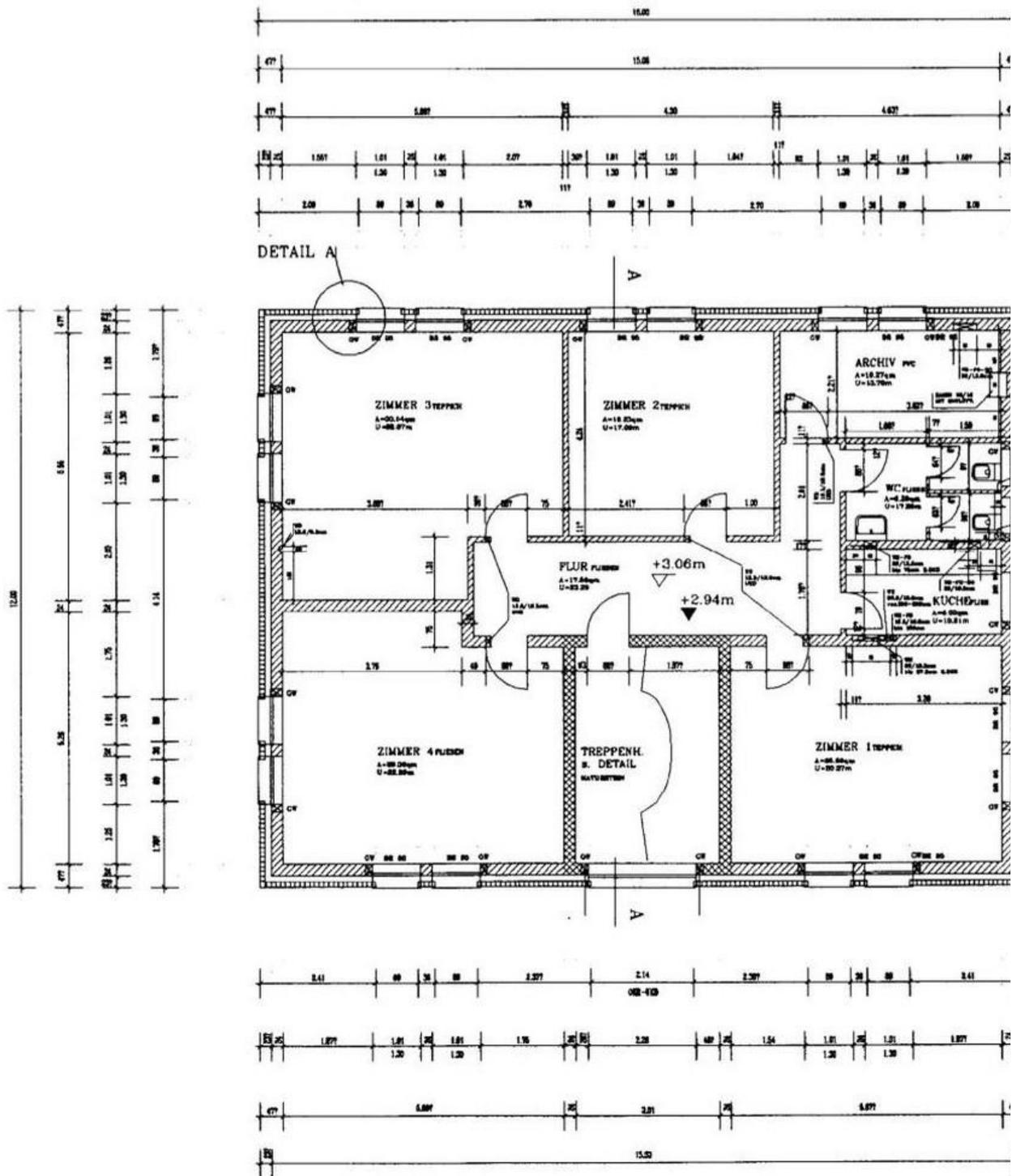
Bürraum

Exposé - Galerie



Bürraum

Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Berechnung EG + OG

BERECHNUNG DER WOHN/NUTZFLÄCHE

Verwaltung/ Betriebswohnung

EG					
Büro 1	5,885 x 4,51 + 3,885 x 0,75	= 29,46 x 0,97	=	28,58 qm ✓	
Büro 2	5,885 x 4,08 + 3,885 x 1,50	= 29,84 x 0,97	=	28,94 qm ✓	
Besprechung	4,08 x 4,08	= 16,65 x 0,97	=	16,15 qm ✓	
Sekretärin	4,51 x 5,705	= 25,73 x 0,97	=	24,96 qm ✓	
Flur 1	2,01 x 7,455 + 4,32 x 1,26	= 20,43 x 0,97	=	19,82 qm ✓	
Teeküche	1,82 x 3,385	= 6,16 x 0,97	=	5,96 qm ✓	
WC Damen	1,01 x 1,51	= 1,53 x 0,97	=	1,48 qm ✓	
Wc Herren	1,01 x 1,51	= 1,53 x 0,97	=	1,48 qm ✓	
Vorraum	2,135 x 1,76	= 3,76 x 0,97	=	3,56 qm ✓	
				<hr/>	
				131,02 qm ✓	

OG

Büro 1	s. EG	=	28,58 qm ✓
Büro 2	s. EG	=	28,94 qm ✓
Büro 3	s. EG Sekretärin	=	24,96 qm ✓
Besprechung	s. EG	=	16,15 qm ✓
Flur	2,01 x 7,455 + 1,76 x 2,06	= 18,61 x 0,97	= 18,05 qm ✓
Teeküche	1,82 x 2,885	= 5,25 x 0,97	= 5,09 qm ✓
WC Damen	1,01 x 1,51	= 1,53 x 0,97	= 1,48 qm ✓
WC Herren	1,01 x 1,51	= 1,53 x 0,97	= 1,48 qm ✓
Vorraum	2,135 x 1,26	= 2,69 x 0,97	= 2,61 qm ✓
Archiv	2,145 x 4,76 - 0,30 x 0,40	= 10,09 x 0,97	= 9,79 qm ✓
			<hr/>
			137,13 qm ✓