

Exposé

Bürofläche in Lüdinghausen

**Moderne Büro-/Praxisfläche mit Glasfaser und Parkplatz
in ruhiger Lage, sofort verfügbar**



Objekt-Nr. **OM-320412**

Bürofläche

Vermietung: **499 € + NK**

Ansprechpartner:
Johannes

Erlenstr. 11
59348 Lüdinghausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| Baujahr | 2024 | Zustand | Erstbezug |
| Etagen | 2 | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Erdwärme | Büro-/Praxisfläche | 60,00 m ² |
| Nebenkosten | 75 € | Gesamtfläche | 60,00 m ² |
| Heizkosten | 50 € | Stellplätze | 1 |
| Summe Nebenkosten | 125 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideal für Therapeuten, Coaches oder Bildungsträger, die Wert auf eine ruhige und moderne Arbeitsumgebung legen.

Überblick:

60 m² moderne Büro-/Praxisfläche im Neubau (2024) mit flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Aufteilung:

--> 2 helle Räume (11,9 m² und 36 m²)

--> WC und Flur (12,4 m²)

Besondere Merkmale:

--> Balkon

--> Fußbodenheizung mit Erdwärme

--> Glasfaseranschluss (1 Gbit/s)

--> Vollwertiges Badezimmer mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen

--> Fester Parkplatz

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und sichern Sie sich diese vielseitige Fläche!

Diese Fläche ist speziell für nicht-wohnwirtschaftliche Zwecke vorgesehen und bietet ideale Voraussetzungen für die Nutzung gemäß §4 (2) 2. und 3. der BauNVO. Die vielseitige Ausrichtung ermöglicht die Nutzung durch Freiberufler, Handwerksbetriebe, kulturelle oder soziale Einrichtungen sowie für Zwecke wie Schulung, Beratung oder therapeutische Praxen. Durch die Ausführung als Neubau und den Einsatz fortschrittlicher Technik gewährleistet die Immobilie eine moderne und energieeffiziente Arbeitsumgebung.

Ausstattung

Die Einheit überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, darunter:

--> 60 qm² helle Räume mit hochwertigen Fliesenböden für eine moderne und pflegeleichte Optik

--> Glasfaseranschluss (1 Gbit/s) für schnelles Internet

--> Eigenes vollwertiges Bad

--> Balkon für eine angenehme Arbeitsatmosphäre

--> Fester Parkplatz direkt vor dem Haus

--> Fußbodenheizung mit Erdwärme für ein nachhaltiges und komfortables Raumklima

--> Energieeffizienzklasse A+, ökologisch und ökonomisch

--> Zeitgemäße Bauweise und modernes Raumkonzept, das sich flexibel an unterschiedliche Nutzungsbedarfe anpasst.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Die Fläche eignet sich ideal für folgende Berufsgruppen:

Freie Berufe:

--> Klassische Berufe wie Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten und Künstler (z. B. Musiker, Bildhauer, Maler)

--> Pädagogen und Coaches sowie Journalisten und Autoren.

Wissenschaftliche und technische Berufe:

--> Forscher, Mathematiker, Psychologen und Berater wie IT-Experten, Data Scientists oder Umweltberater.

Künstlerische und kreative Berufe:

--> Schauspieler, Designer, Fotografen, Autoren und Regisseure.

Therapeutische und heilende Berufe:

--> Heilpraktiker, Psychotherapeuten, Logopäden, Yogalehrer und Ernährungsberater.

Unterrichtende Berufe:

--> Lehrer, Dozenten, Nachhilfelehrer und Trainer, auch im Erwachsenenbildungsbereich.

Interdisziplinäre Berufe und Mischformen:

--> Berater, Mediatoren, Social-Media-Manager, Content Creator und Projektmanager in kreativen oder wissenschaftlichen Bereichen.

Die Flexibilität der Räumlichkeiten erlaubt eine vielseitige Nutzung, insbesondere für Berufe mit intellektuellen, kreativen oder beratenden Schwerpunkten.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Seppenrade. Die Erlenstraße ist eine ruhige Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und verdichtetem Oberflächenbelag, was zu einer angenehmen und sicheren Umgebung beiträgt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Supermärkte: Edeka und ALDI-Markt ist nur 330 Meter entfernt und bietet bequeme Einkaufsmöglichkeiten.

Bäckereien: Die Bäckerei Geiping GmbH & Co. ist in 290 Metern erreichbar und versorgt Sie mit frischen Backwaren.

Apotheken: Die Marien-Apotheke Nele Waldmann e.K. befindet sich in 860 Metern Entfernung und gewährleistet die medizinische Versorgung.

Öffentlicher Nahverkehr: Die Bushaltestelle Seppenrade, Weidenstr. ist nur 110 Meter entfernt und bietet Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bietet eine ideale Infrastruktur für verschiedene gewerbliche Nutzungen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf Strom | 25,00 kWh/(m ² a) |
| Endenergiebedarf Wärme | 25,00 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



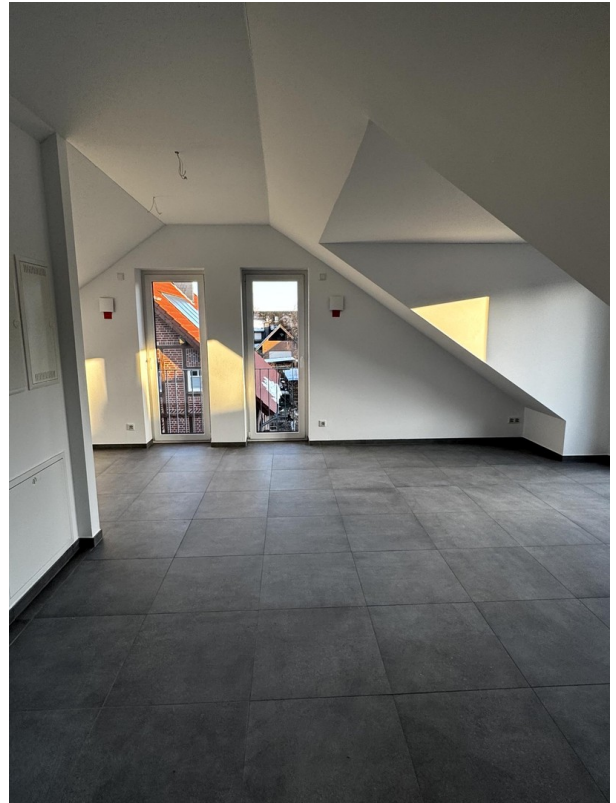
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



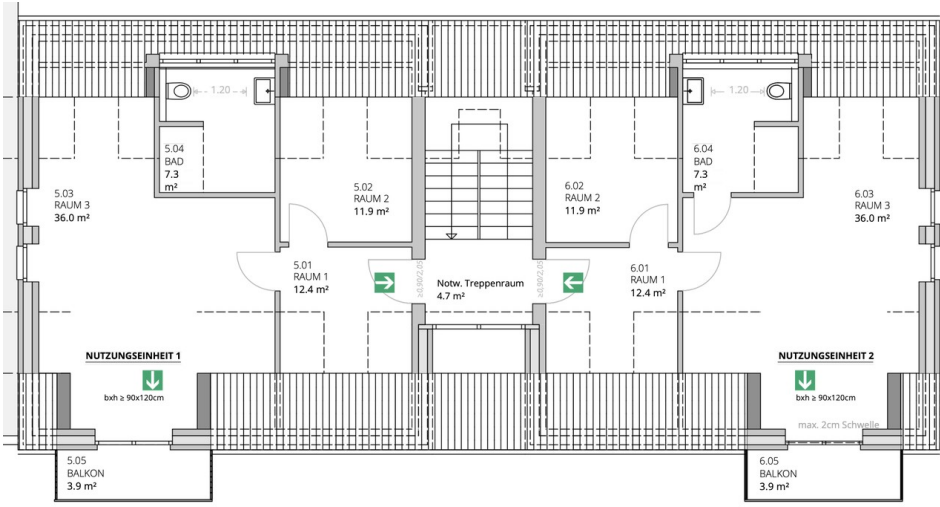
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



ERLENSTRASSE 11

