

## Teilbare Fläche - Arbeiten im charmanten Altbau! knapp 396 m<sup>2</sup> Büroräumlichkeiten über 2 Etagen



Ostheimer Straße 43, 33034 Brakel

### Details

ImmoNr	BK-OH-43-GEW	Außen-Provision	Erdgeschoss: 690,00 € zzgl. MwSt.
Objektart	Büro/Praxen		Obergeschoss: 1.400,00 € zzgl. MwSt.
Objektyp	Büroetage		
Nutzungsart	Gewerbe		
Vermarktungsart	Miete	Netto Kaltmiete	2.090,00 €
Etage	EG	Nebenkosten	410,00 €

Warmmiete	3.065,00 €	Baujahr lt.	1900
Kaution	4.180,00 €	Energieausweis	
Kaltmiete	2.487,10 €	wesentlicher	Gas
Heizkosten	565,00 €	Energieträger	
Gesamtfläche	ca. 396 m <sup>2</sup>	Endenergiebedarf	136,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl Zimmer	12	(Wärme)	
Bürofläche	ca. 396 m <sup>2</sup>	Endenergiebedarf	136,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Gewerbefläche	ca. 396 m <sup>2</sup>	(Strom)	
Baujahr	1900	Energieeffizienzklasse	E
Zustand	Gepflegt	Boden	Stein, PVC
Energieausweis	Bedarfsausweis	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Endenergiebedarf	136,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Verfügbar ab (Text)	15.04.2023
Energieausweis gültig bis	30.11.2024	Gewerbliche Nutzung	Ja
		Dist. Zentrum (km)	0,4 km

## Beschreibung

\*\*\*Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich per E-Mail unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.\*\*\*

Die ehemalige Schule sticht durch ihre großzügigen Räumlichkeiten mit hohen Decken hervor. Treten Sie ein und überzeugen Sie sich vom fantastischen Altbaucharme dieser Immobilie. Die gradlinige Aufteilung der Räumlichkeiten ermöglicht Ihnen eine flexible Gestaltung - egal ob Großraumbüros, Besprechungsräume, Pausenräume oder Präsentationsflächen. Die großen Fenster sorgen für viel Helligkeit und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit zwei große Besprechungsräume sowie ein kleines Einzelbüro. Das Obergeschoss verfügt über 4 Großraumbüros, 4 Einzelbüros, einen Serverraum und eine Küche. Toiletten stehen für beide Büroflächen im Treppenhaus zur Verfügung. Zusätzliche Lagermöglichkeiten finden Sie im Keller. Vor der Immobilie befinden sich Parkplätze, die von Ihren Mitarbeitern oder Kunden genutzt werden können.

Natürlich können die Flächen im Erdgeschoss und Obergeschoss getrennt voneinander angemietet werden. Die Anmietung beider Flächen ist kein Muss. Planen Sie diese Flächen nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Die Eigentümer unterstützen gerne bei der Umsetzung interessanter Projekte.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Büroräumlichkeiten befinden sich an der Ostheimer Straße, einer der Hauptverkehrsstraßen in Brakel. Ihre Kunden werden Sie ohne Probleme auffinden können. Besonders attraktiv sind die zur Verfügung stehenden Parkplätze direkt vor dem Gebäude. Der Brakeler Ortskern ist gerade einmal 400 m von der Immobilie entfernt. Neben dieser Bürofläche, befindet sich im Erdgeschoss des Objektes eine Psychotherapiepraxis für Kinder. Im Dachgeschoss wurden Wohnungen realisiert.

## Sonstige Angaben

\*\*\*Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich per E-Mail unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.\*\*\*

Bürofläche im Erdgeschoss:  
ca. 140 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 690,00 € netto  
Heizkostenvorauszahlung: 195,00 € netto  
Nebenkostenvorauszahlung: 185,00 € netto  
Nettomiete gesamt: 1.070 €

zzgl. 19% MwSt.: 203,30 €

Bruttogesamtmiete: 1.273,30 €

Bürofläche im Obergeschoss:  
ca. 256 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 1.400,00 € netto  
Heizkostenvorauszahlung: 370,00 € netto  
Nebenkostenvorauszahlung: 225,00 € netto  
Nettomiete gesamt: 1.995,00 €

zzgl. 19% MwSt.: 379,05 €

Bruttogesamtmiete: 2.374,05 €

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.





ehemalige Schule



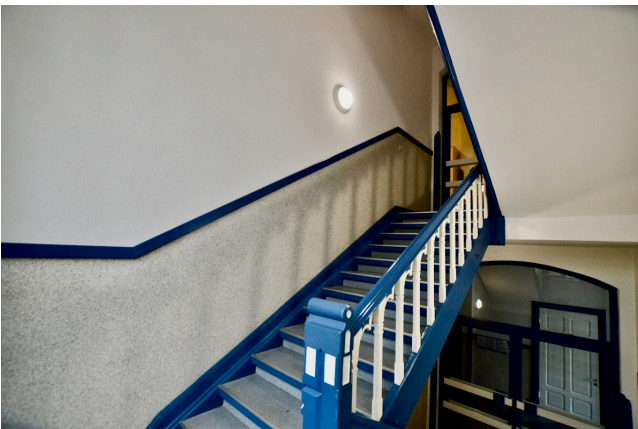
Altbaucharme



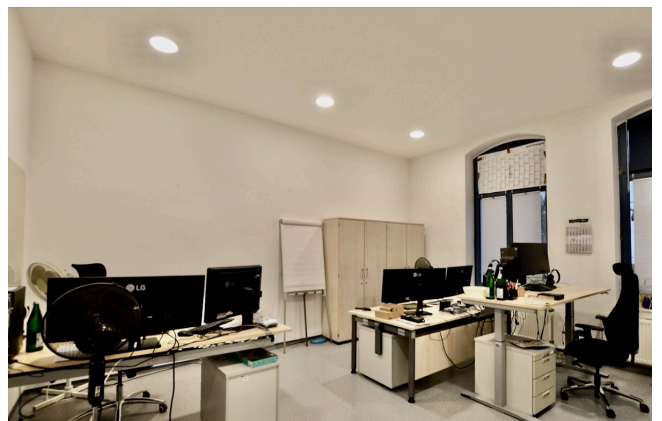
Besprechungsraum



geräumig



geräumiges Treppenhaus



genug Platz für Ihre Mitarbeiter



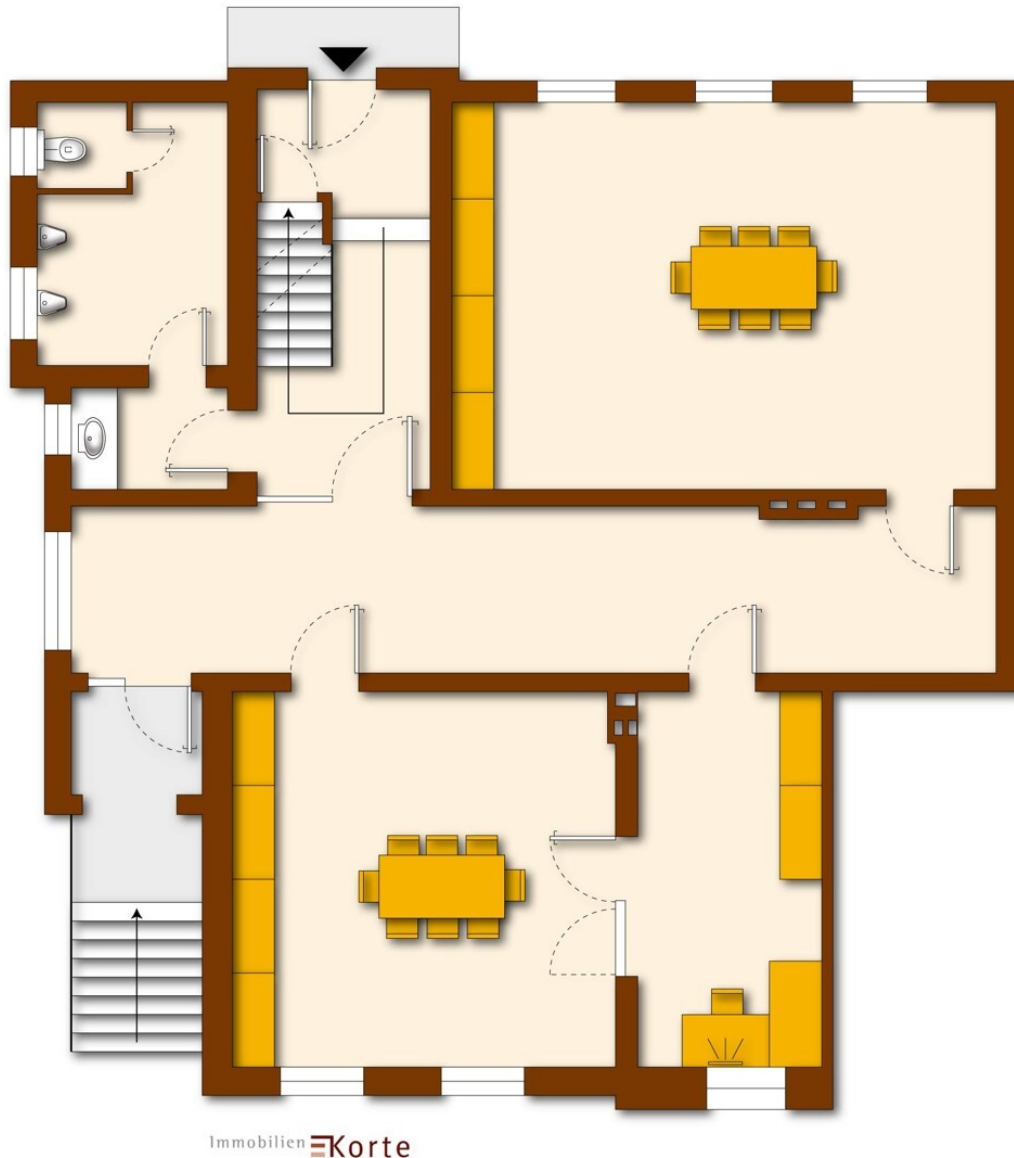
großzügig



hell



Teeküche



## Erdgeschoss





## 1. Obergeschoss