



Immobilienexposé
**Repräsentative Bürofläche mit edler
Ausstattung für anspruchsvolle Unternehmen
in Wesel-Lippedorf**

Objekt-Nr.:
6122




Büro/Praxis zur Miete

Repräsentative Bürofläche mit edler Ausstattung für anspruchsvolle Unternehmen in Wesel-Lippedorf

Kaltmiete
1.450 €

 **5**
Zimmer

 **180 m²**
Bürofläche (ca.)

 **180 m²**
Gesamtfläche (ca.)

 **2006**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	1.450 €
	Nebenkosten	350 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	1.800 €
Kaution	2.900 €	
Mieterprovision	3,57 Monatskaltmieten inkl.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	6122	
Weitere Flächen	Zimmer	5
	Gesamtfläche (ca.)	180 m ²
	Bürofläche (ca.)	180 m ²
Räume und Flure	Etage	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
Zustand und Bauart	Baujahr	2006
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein

Ausstattungsdetails

Boden

Granit

Sonstige

Gewerbliche Nutzung möglich ✓

Beschreibung

Ihr neues Büro liegt an der gut befahrenen Hauptverkehrsader B8 und einer von wenigen Routen nach Wesel. Hier können Sie Ihre Popularität durch gezielte Werbemaßnahmen stark steigern.

Diese attraktive und hochwertige Gewerbefläche in Wesel-Lippedorf befindet sich im ersten Obergeschoss und bietet ca. 180 qm, verteilt auf 5 helle Büroräume, eine Küche und zwei WCs. Die Büroeinheit verfügt über massive Außenwände, Fenster mit Doppelisolierverglasung und einen eigenen Eingang.

Eine gute Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, und die Fläche steht ab sofort zur Verfügung. Die Büroeinheit ist zudem mit einer Küche, einschließlich Kühlschrank, Spülmaschine und Einbaumikrowelle ausgestattet. Ein weiterer Raum zum Lagern von Akten oder Büromaterialien steht ebenfalls zur Verfügung.

Der edle Granitfußboden verleiht den Räumen nicht nur eine elegante Optik, sondern überzeugt auch durch seine Langlebigkeit und pflegeleichte Oberfläche.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die integrierte Fußbodenheizung. Die gleichmäßige Wärmeverteilung trägt zu einem behaglichen Arbeitsumfeld bei und ermöglicht eine flexible Raumgestaltung ohne störende Heizkörper.

Die modernen Glas-Innentüren lassen viel Licht in die Räume und verleihen den Büroräumen eine offene und freundliche Atmosphäre. Die hochwertige Verarbeitung der Türen unterstreicht das exklusive Ambiente der gesamten Bürofläche und ermöglicht gleichzeitig eine klare Trennung der einzelnen Arbeitsbereiche.

Insgesamt präsentiert sich Ihr potenzielles, neues Büro in sehr hochwertiger Ausführung.

Zusätzlich zu den hier angebotenen Büroflächen besteht noch die Möglichkeit eine Ausstellungsfläche vor der Immobilie zu nutzen. Eine Produktionshalle könnte ebenfalls in Zukunft dazu gemietet werden.

Ausstattung

- + eigener Eingang
- + hochwertiger Granit Fußboden
- + Fußbodenheizung
- + digitale Thermostate
- + lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- + Glas Innentüren
- + eigene Parkplätze möglich
- + weitere Flächen zur Lagerung oder Ausstellung erhältlich

Lage

Allgemeine Lage:

Die Büroimmobilie befindet sich im Ortsteil Lippedorf der Stadt Wesel, die im Nordwesten Nordrhein-Westfalens liegt. Wesel gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist ein bedeutender Standort am Niederrhein. Die Stadt ist von der naturnahen Umgebung des

Niederrheins umgeben und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an größere Ballungsräume.

Straßenanbindung:

Die Immobilie liegt an einer gut ausgebauten Verkehrsstraße, die eine direkte Verbindung zur Bundesstraße B8 ermöglicht. Die B8 führt sowohl in nördliche Richtung nach Dinslaken und Duisburg als auch südlich nach Wesel-Zentrum. Über die B8 erreicht man schnell die Autobahn A3, die eine wichtige Nord-Süd-Verbindung darstellt und Verbindungen Richtung Oberhausen und Arnheim (Niederlande) bietet.

Öffentlicher Nahverkehr:

Die Lage ist ebenfalls gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien halten in der Nähe der Immobilie, die eine Verbindung zum Weseler Hauptbahnhof und anderen wichtigen Knotenpunkten bieten. Der Hauptbahnhof Wesel und der Bahnhof in Friedrichsfeld sind zentrale Punkte für regionale und überregionale Zugverbindungen.

Gewerbe und Industrie:

Der Standort befindet sich in einem gemischt genutzten Gebiet, in dem sich sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien befinden. In der Umgebung gibt es mehrere mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe. Die Nähe zum Rhein-Herne-Kanal und zum Hafen Emmelsum macht die Lage auch für logistiknahe Unternehmen attraktiv.

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Pflichtangaben gemäß § 87 GEG (Gebäudeenergiegesetz, vormals § 16a EnEV): Der

Energieausweis wird derzeit erstellt und spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

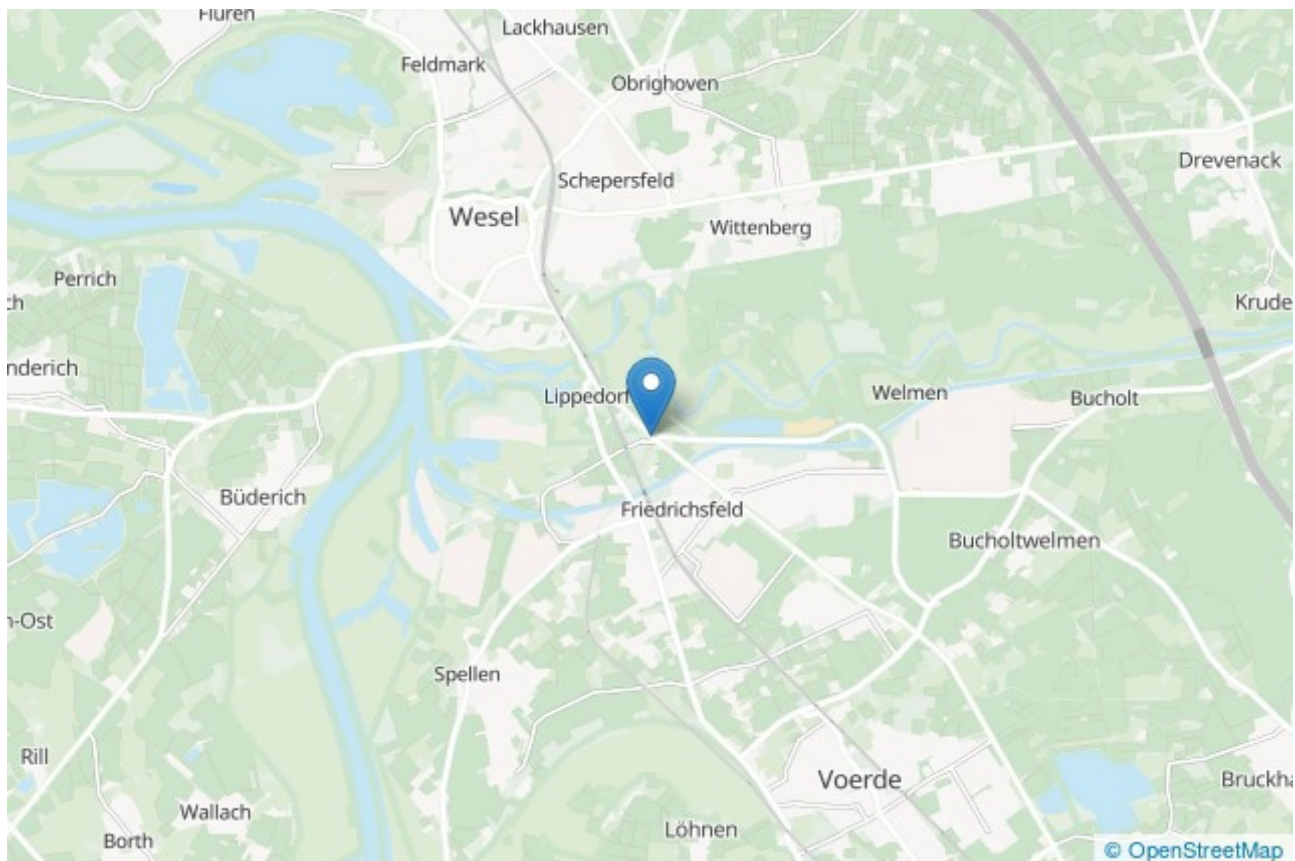
HINWEIS: Mieterprovision in Höhe von 3,57 Monatskaltmieten inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss des Mietvertrages. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag festgelegten Kaltmiete.

Ihr Ansprechpartner

Name	Noah Wierig
Telefon	+49 172 5832972
Ort	45359 Essen
E-Mail	noah@wierig-immo.eu
Homepage	https://www.wierig.eu

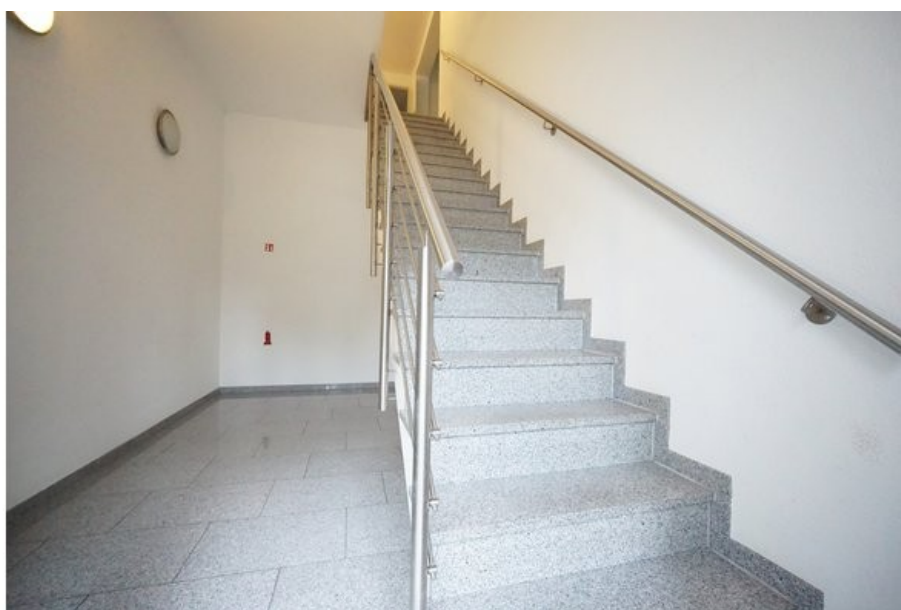
Lage und Umgebung

46485 Wesel / Lippendorf

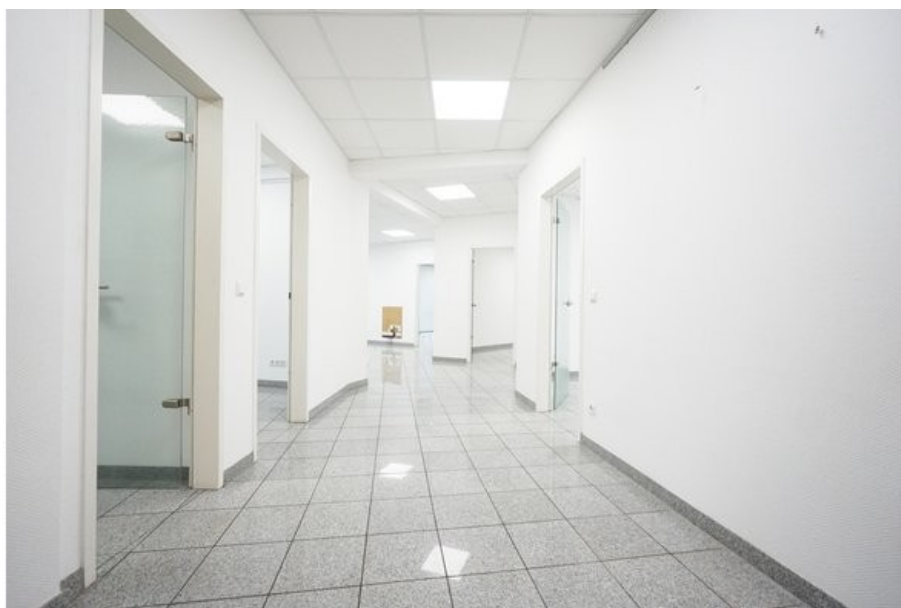




Gruppenbüro



Aufgang zum Büro



Diele



Einzelbüro vorne



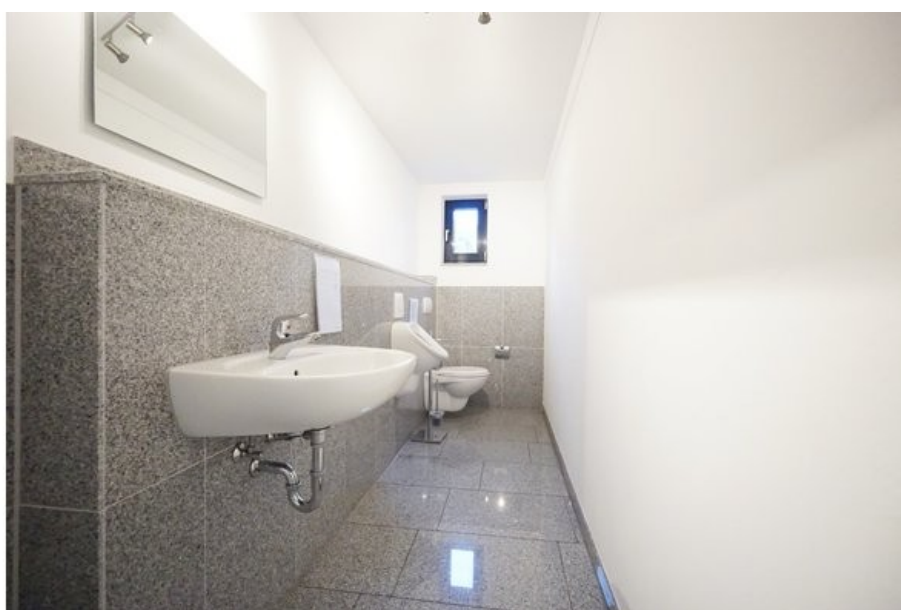
Einzelbüro



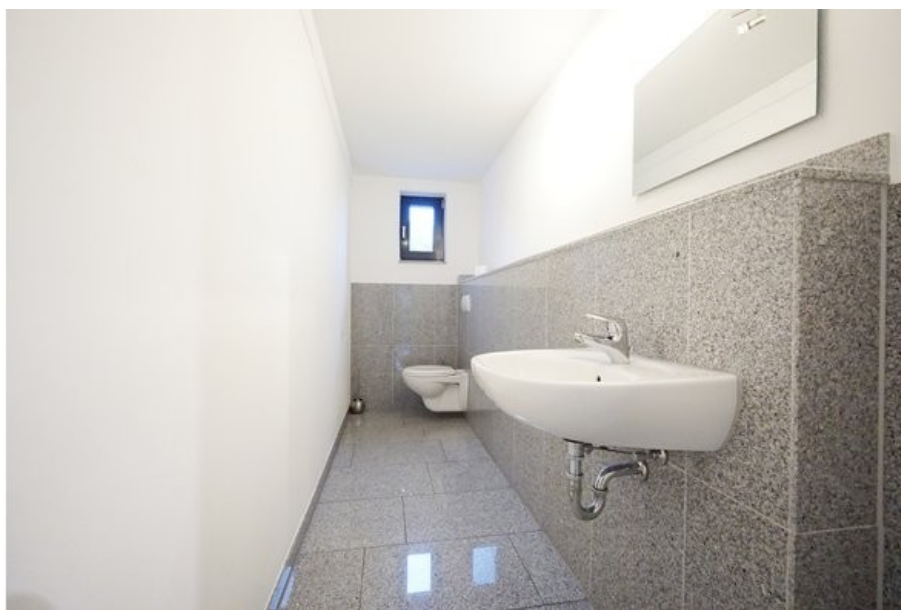
Küche



Möglicher Empfangsbereich



Bad 1



Bad 2