



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Exklusives Büro- und Geschäftshaus in  
ruhiger Stadtrandlage von Waldbröl!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-GM-W-2542M**

## Büro/Praxis zur Miete

in 51545 Waldbröl





## Details

Nebenkosten

**300 €**

Kaution

**5.400 €**

Mieterprovision

**1,19 MM inkl. 19 % MwSt.**

Zimmer

**9**

Gesamtfläche (ca.)

**425 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**330 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**10**

Baujahr

**1900**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplätze

**10**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Boden

**Fliesen, Parkett**

## Beschreibung

Dieses exklusive Büro- und Geschäftshaus erstreckt sich über eine großzügige Fläche von ca. 425 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen. Das Objekt wurde bis Oktober 2024 als Bürofläche genutzt und steht ab sofort für neue Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Objekt wurde 2022 vollständig modernisiert und ist somit in einem einwandfreien, renovierten Zustand. Überzeugen Sie sich selbst über die einladende, helle sowie hochwertige Innenausstattung. Das Gebäude befindet sich in ruhiger Stadtrandlage mitten im Grünen. Außerdem befinden sich 10 Parkplätze direkt am Objekt.

Die Netto-Kaltmiete p.M. beträgt € 1.800,-

Hinzu kommt eine Nebenkostenvorauszahlung von € 300,-

Die Mietkaution beläuft sich auf € 5.400,-

Vereinbaren Sie ganz unverbindlich einen Termin und wir beraten Sie gerne!



## Ausstattung

Fußboden mit Eichendielen sowie mit alten, hochwertigen Keramikfliesen ausgelegt -  
Sprossenfenster - Teeküche - Keller - Gaszentralheizung - DV-Verkabelung - 10 Stellplätze  
- Verfügbare Internetleitung: 100 MBit/s, demnächst Glasfaser

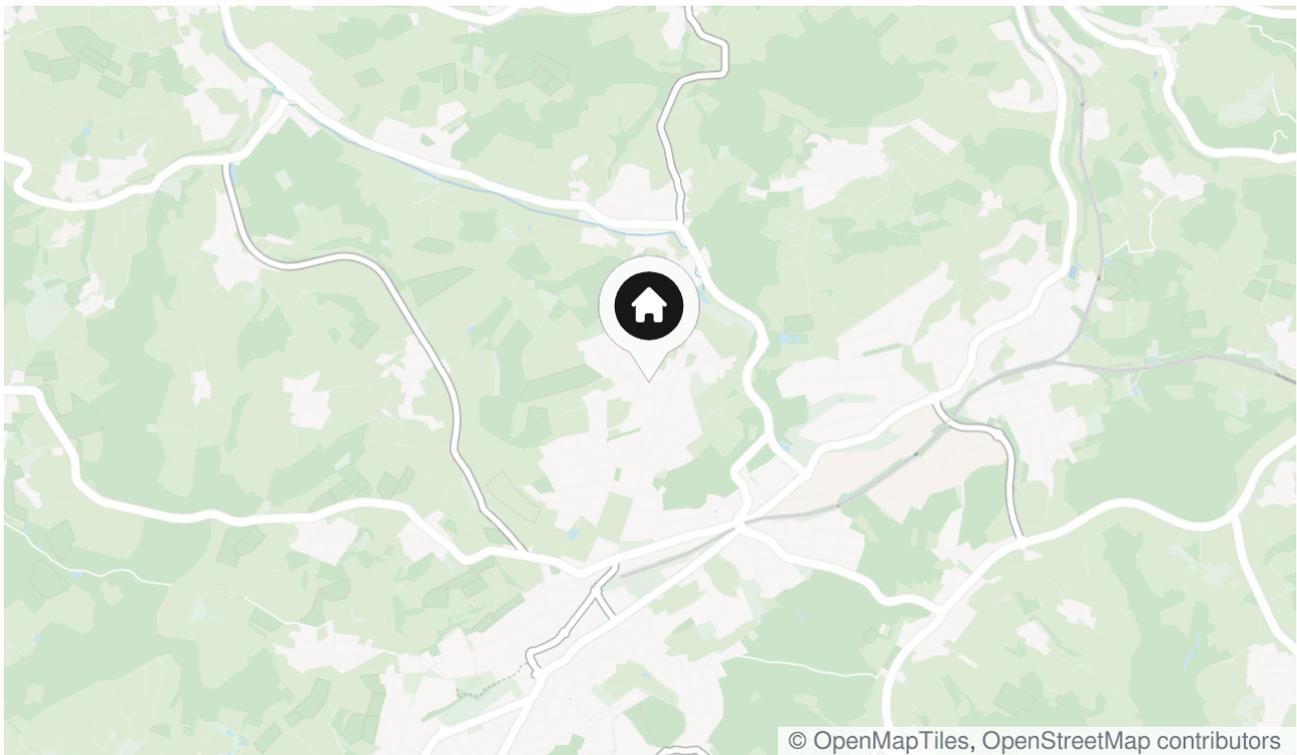
## Sonstiges

Die Stadt Waldbröl liegt mit knapp 20.000 Einwohnern zentral im südlichen oberbergischen Kreis (Nordrhein-Westfalen) in einer landschaftlich schönen, waldreichen Mittelgebirgslage. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und alle Schultypen sind ebenso zahlreich vertreten wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Waldbröl hat eine gute Verkehrsanbindung. Profitieren Sie von einer hervorragenden Busverbindung in sämtliche Richtungen. Mit dem Bus können Sie u.a. zum 10 km entfernten Bahnhof in Schladern fahren (Bahnverbindung Richtung Siegen/Köln/Aachen). Die Autobahnanschlüsse der A4 (Richtung Köln-Olpe), der A3 (Richtung Köln-Frankfurt) sowie der A 560 (Richtung Bonn) erreichen Sie in ca. 20 bis 30 Fahrminuten. Die nächstgelegenen Großstädte sind Siegen (ca. 47 km), Bonn (ca. 50km) und Köln (ca. 65 km).

## Lage & Umgebung

51545 Waldbröl

Ihr neues Mietobjekt liegt in ruhiger Stadtrandlage von Waldbröl. Der alle zwei Wochen stattfindende traditionelle Vieh- und Krammarkt ist einer der großen Attraktionen des Oberbergischen Landes und zählt an einem Morgen bis zu 15.000 Besucher. Jährlich werden in Waldbröl vier verkaufsoffene Sonntage und zwei Verkaufsnächte angeboten. Der Busbahnhof ist fußläufig zu erreichen. Öffentliche Parkplätze stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Stadt Waldbröl als Mittelzentrum mit einem Einzugsgebiet von über 100.000 Einwohnern bietet beste Voraussetzungen für Sie als Unternehmer. Waldbröl stellt seinen Besuchern ein vielfältiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot bereit.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf-Strom

**15,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergiebedarf-Wärme

**107,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**08.11.2033**





Straßenansicht



Straßenansicht



Konferenzzimmer (EG)



Konferenzzimmer (EG)



Büro (OG)



Seitenansicht



Seitenansicht



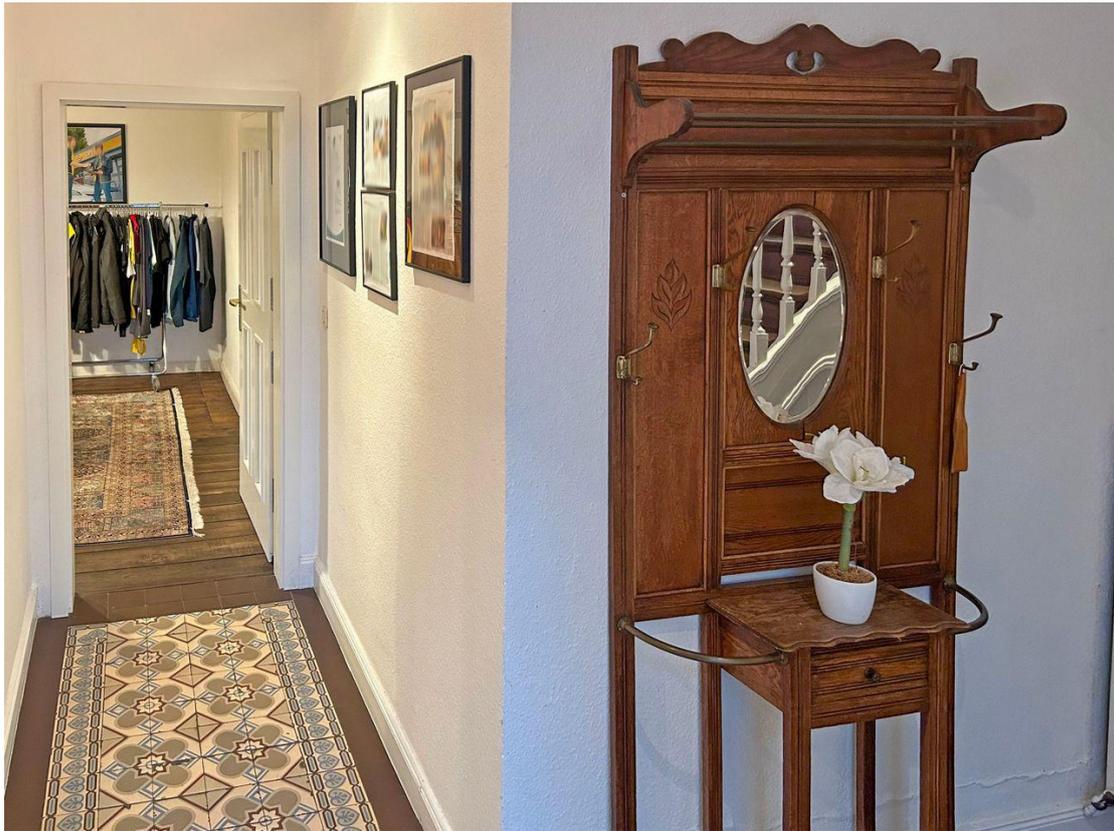
Rückansicht



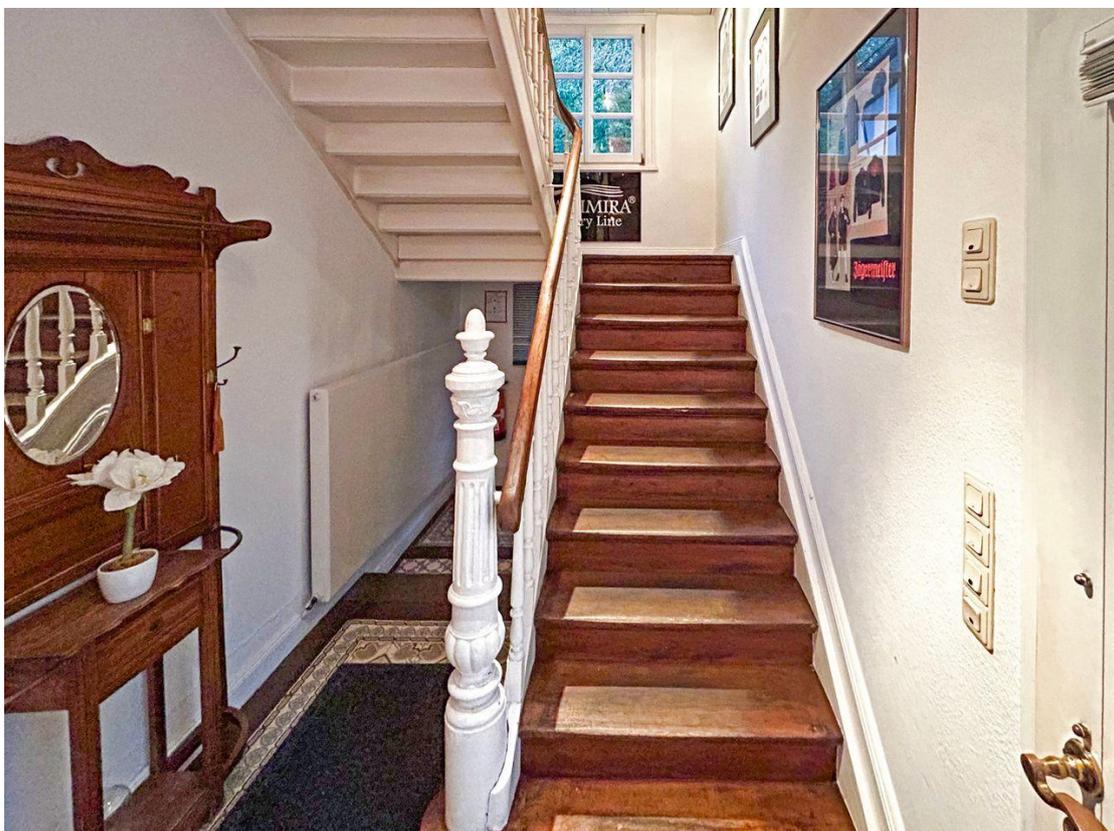
Rückansicht



Konferenzzimmer (EG)



Flur (EG)



Treppenhaus



Großraumbüro (OG)



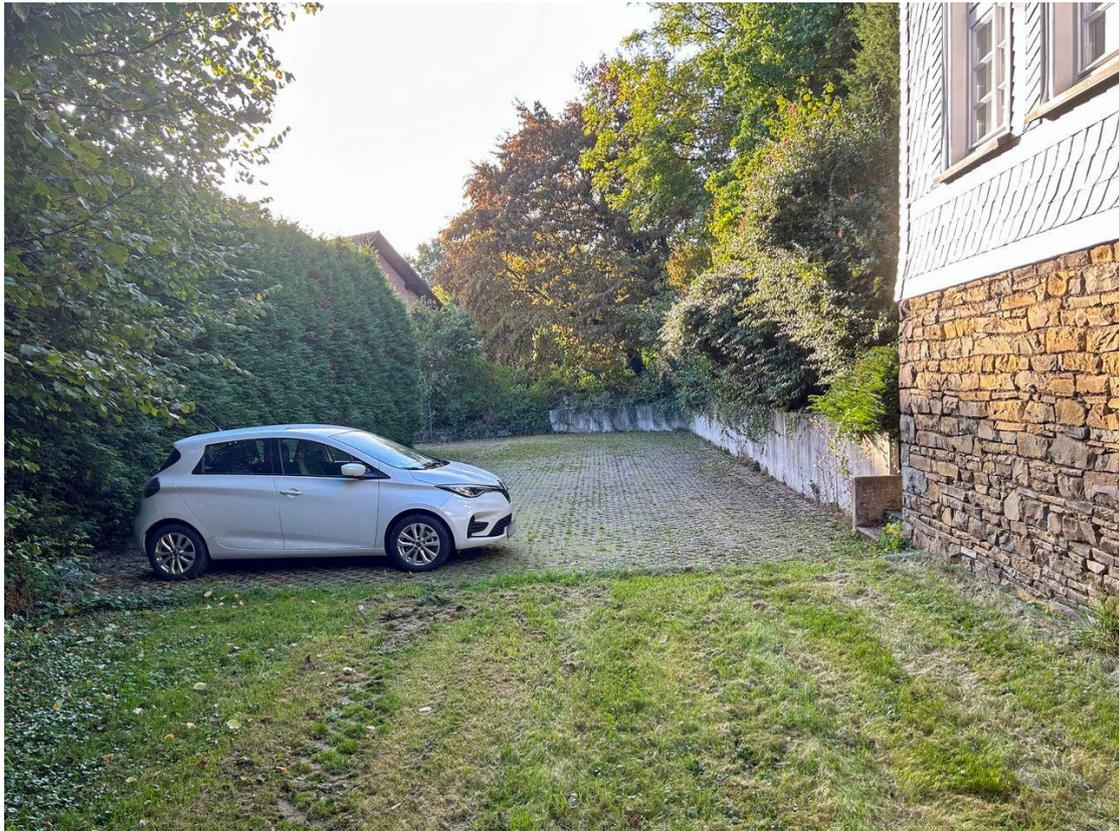
Teeküche (OG)



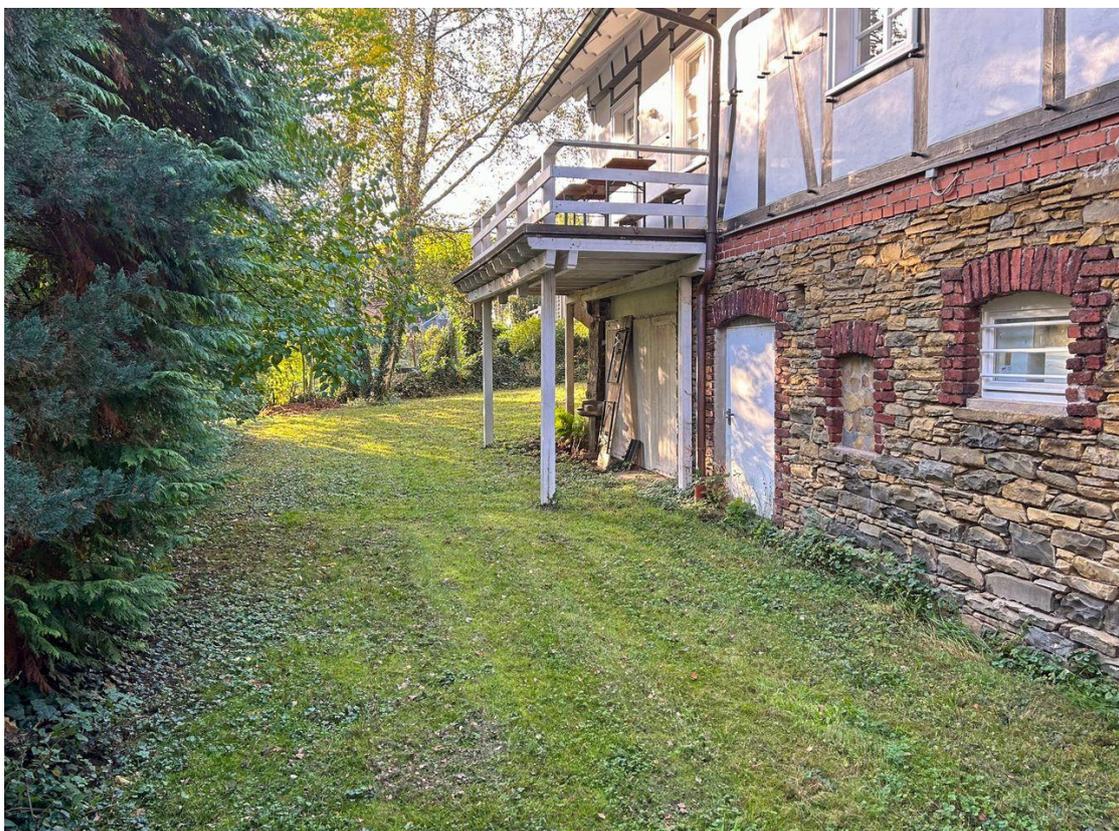
WC (OG)



Büro (DG)



Parkplatz



Gartenansicht



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Kaiserstraße 37

51545 Waldbröl

Telefon: 022919174900

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Nuray Özmen

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

