

Ihr Ansprechpartner:
Herr Benedikt Kuhne
Kuhne Immobilien GmbH
Parkstraße 7
44532 Lünen

Tel.: 023063210
Mobil: 0171 6870569

E-Mail: b.kuhne@kuhne-immobilien.de

Top-Lage: Repräsentative Ladenfläche mit großer Fensterfront



www.kuhne-immobilien.de

44532 Lünen

ImmoNr	01385
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
PLZ	44532
Ort	Lünen
Gesamtfläche	ca. 127 m ²
Anzahl Zimmer	2
Bürofläche	ca. 127 m ²
Nebenkosten	381,00 €
Warmmiete	1.651,00 €
Kautions	2540 €
Kaltmiete	1.270,00 €
Baujahr	1909
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	22.10.2024
Baujahr lt.	1909
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Nahwärme

Beschreibung

Die angebotene Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 127 m² befindet sich in einer gut erreichbaren und attraktiven Lage, die sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter optimale Voraussetzungen bietet. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur mit verschiedenen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsunternehmen und gastronomischen Angeboten, wodurch eine angenehme Frequenz im direkten Umfeld entsteht. Dank der guten Verkehrsanbindung sowie der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile ist der Standort sowohl für Laufkundschaft als auch für Terminbesucher sehr gut geeignet.

Die Fläche wurde umfangreich und modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Die moderne Ausstattung und der funktionale Grundriss ermöglichen eine sofortige Nutzung und bieten gleichzeitig eine hohe Flexibilität bei der Raumgestaltung. Dadurch lässt sich die Fläche problemlos an unterschiedliche Geschäftsmodelle und individuelle Anforderungen anpassen.

Aufgrund der Größe und der vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sich die Gewerbefläche ideal für verschiedene Nutzungskonzepte. Denkbar wäre beispielsweise die Einrichtung eines Büros oder einer Agentur, etwa für Immobilien-, Versicherungs- oder Beratungsunternehmen. Ebenso bietet sich die Fläche für Dienstleistungsbetriebe wie ein Kosmetikstudio, Nagelstudio, Massage- oder Physiotherapiepraxis an. Auch ein modernes Co-Working-Konzept, ein Showroom für Produkte oder Design, ein Atelier für kreative Berufe oder ein kleines Schulungs- bzw. Seminarzentrum lassen sich hier hervorragend realisieren.

Die Kombination aus modernisiertem Zustand, flexibler Nutzung und guter Lage macht diese Gewerbefläche zu einer attraktiven Option für unterschiedlichste Branchen, die einen repräsentativen und vielseitig nutzbaren Standort suchen.

Ausstattung

Die Fläche im Überblick:

ca. 127 m² Gewerbefläche

umfangreich modernisierte Fläche

2 Stellplätze direkt vor dem Laden (in Lünen Innenstadt!)

zeitgemäßer, gepflegter Zustand

flexibler Grundriss – vielseitig nutzbar

helle und freundliche Räumlichkeiten

repräsentative Gewerbeeinheit

geeignet für Büro, Praxis, Dienstleistung, Studio oder Showroom

sofort bezugsfertig

gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter

Nutzungsmöglichkeiten für Agenturen, Kosmetik, Therapie, Einzelhandel oder kreative Konzepte

Lage

Die Immobilie ist ruhig und dennoch zentral in der Lünen Innenstadt am direkten Übergang zur Fußgängerzone gelegen. Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Sonstige Angaben

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihren Kontakt.

Wir stehen Ihnen gerne zur Terminabsprache, sowie für weitergehende Informationen zur Verfügung.

Eigenmächtige Besichtigungen auf der Baustelle sind ausdrücklich nicht gewünscht.

Alle Angaben zu Größen, Maße oder Mengen beruhen auf Angaben und Unterlagen der Architekten, für deren Richtigkeit die Firma Kuhne Immobilien keinerlei Haftung übernimmt.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Benedikt Kuhne
Kuhne Immobilien GmbH
Parkstraße 7
44532 Lünen

Tel.: 023063210
Mobil: 0171 6870569
E-Mail: b.kuhne@kuhne-immobilien.de

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.



www.kuhne-immobilien.de

Eingangsbereich



www.kuhne-immobilien.de

Eingangsbereich



www.kuhne-immobilien.de

Fläche



www.kuhne-immobilien.de

Fläche



www.kuhne-immobilien.de

Eingangsbereich



www.kuhne-immobilien.de

Sanitäreanlagen-Durchgang



www.kuhne-immobilien.de

WC



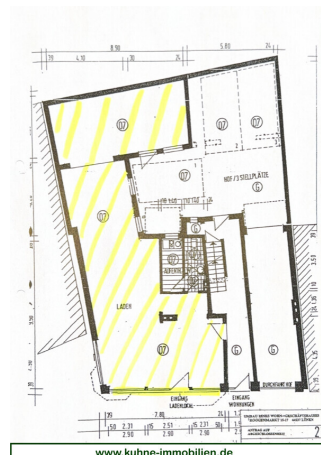
www.kuhne-immobilien.de

Küche



www.kuhne-immobilien.de

Terasse-AI



www.kuhne-immobilien.de

Grundriss