

Immo-ID: 8011



### Lichtdurchflutete Büro-/Praxisfläche in Brackwede zu vermieten

[Objekt im Internet aufrufen](#)

#### Standort

33647 Bielefeld  
Deutschland

#### Wichtige Parameter

Kaltmiete: **1.014,00 EUR**  
Stellplatz: ✓  
Bürofläche: **156 m<sup>2</sup>**

#### Ansprechpartner

immoweb AG  
Herr Thomas Schlüchter

**Telefon:**  
0231 / 398 19 70

**Mobil:**  
0163 / 342 80 60

**Fax:**  
0231 / 398 19 79

**Email**  
[d.kaatz@immoweb.de](mailto:d.kaatz@immoweb.de)

## Beschreibung

---

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gewerbeobjekts. Die Gesamtfläche beträgt ca. 156 m<sup>2</sup> und bietet durch vorhandene Trockenbauwände eine hohe Flexibilität in der Raumaufteilung. Individuelle Anpassungen des Grundrisses sind somit problemlos realisierbar.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung in Abstimmung mit dem Vermieter, der als Tischler tätig ist und somit maßgeschneiderte Ausbauwünsche fachgerecht umsetzen kann.

Die Fläche wurde zuletzt als Dentallabor genutzt, wodurch entsprechende Anschlüsse bereits im Fußboden vorhanden sind und bei Bedarf unkompliziert wieder aktiviert werden können. Dies bietet insbesondere für medizinische oder labortechnische Nutzungen ideale Voraussetzungen.

Die Einheit ist ab sofort verfügbar und eignet sich für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten – von klassischer Büronutzung bis hin zu Praxis- oder Laborflächen.

## Lage

---

Die angebotene Büro- bzw. Praxisfläche befindet sich in Bielefeld, im Stadtteil Brackwede. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr aus. Die umliegende Infrastruktur ist gewachsen und bietet eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Versorgungsmöglichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie medizinische Einrichtungen.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen gewährleistet, sodass sowohl die Bielefelder Innenstadt als auch umliegende Städte schnell erreichbar sind. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Gewerbetreibende mit Kundenverkehr.

---

Anbieter	Adresse	Kontakt
immoweb AG	Dortmunder Straße 5	Tel.: 02306-9469389
Thomas Schlüchter	44536 Lünen	Fax.: 0231 / 398 19 79
	Deutschland	Mail: <a href="mailto:info@immoweb.de">info@immoweb.de</a>

## Ausstattung

---

- 156 m<sup>2</sup> Büro-/Praxisfläche im 1. Obergeschoss
- Flexible Raumaufteilung durch Trockenbauwände
- Individuelle Grundrissgestaltung möglich
- Teilweise hochwertiger Buchenholzboden
- Bodenbelag nach Mieterwunsch in Absprache realisierbar
- Vermieter ist Tischler – individuelle Ausbauten möglich
- Gasheizung
- Starkstromanschluss vorhanden
- Ehemalige Nutzung als Dentallabor
- Spezielle Anschlüsse im Fußboden vorhanden (reaktivierbar)
- Nebenkosten ca. 250 € monatlich
- Zwei Stellplätze inklusive
- weitere Stellplätze vorhanden

## Sonstiges

---

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Für ein ausführliches Exposé melden Sie sich bitte per E-Mail bei mir.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Herr Thomas Schlüchter

Mobil: 0163 / 342 80 60

Tel: 0231 / 398 19 70

## Preise

---

Kaltmiete:	1.014,00 EUR
Nebenkosten:	250,00 EUR
Mietpreis/m <sup>2</sup> :	6,50 EUR
Kaution:	2.000,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Außen)-Courtage:	2,38 Monatsmieten

## Zustand

---

Baujahr:	1995
Energieausweistyp:	Bedarfsorientiert
Energieausweis gültig:	30.11.2033
Energieausweis ausgestellt:	01.12.2023
Energieausweis (Effizienzklasse):	H
Energieausweis (Kennwert):	359,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis (Stromwert):	13,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis (Heizwert):	304,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## Flächen

---

Gesamtfläche (m <sup>2</sup> ):	156 m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisfläche (m <sup>2</sup> ):	156 m <sup>2</sup>
Anzahl der Stellplätze:	11

## Ausstattung

---

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Luft/Wasser Wärmepumpe
Stellplatz:	freier Platz



**Anbieter**  
immoweb AG  
Thomas Schlichter

**Adresse**  
Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

**Kontakt**  
Tel.: 02306-9469389  
Fax.: 0231 / 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)



## Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

## Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung, und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- 1** Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- 2** Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- 3** Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

**Weitere Infos unter - [www.hausfinanzkontor.de](http://www.hausfinanzkontor.de)**

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.  
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

**Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR**



**Oliver-D. Helfrich**  
Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Tel.: 02306 7834005  
o.helfrich@hausfinanzkontor.de