

## BESTES QUARTIER

Büro 4 + Halle 4

298 m<sup>2</sup> + 326 m<sup>2</sup>, EG, Pierbusch 30, 44536 Lünen, Dienstleistungspark „Im Berge Ost“



**Exklusives, großes Büro mit weiteren z.B. auch als Büro oder als Werkstätten zu nutzenden Räumen mit angrenzender, hoher Lagerhalle.**

Das ca. 298 m<sup>2</sup> große Büro, das sich im Erdgeschoss eines Büro- und Wohnhauses befindet, bietet Ihnen einen ruhigen und exklusiv eingerichteten Rahmen für Ihr Unternehmen. Zu dem Büro gehören weitere Räume, die als Server-, Archiv- oder auch Werkstatträume genutzt werden können. Die angrenzende, ca. 326 m<sup>2</sup> Lagerhalle ist u.a. mit einem Rolltor ausgestattet.

Die Anlage Pierbusch 30 gehört zu einem in grüner Umgebung gelegenen Komplex aus Büros, Lager- und Werkhallen sowie Wohnungen. Die benachbarten Firmen sind zumeist in der IT- und in anderen Dienstleistungsbranchen tätig.

Im Dienstleistungspark „Im Berge Ost“ liegt die Anlage verkehrsgünstig zu den Autobahnen A1, A2 und A45 sowie



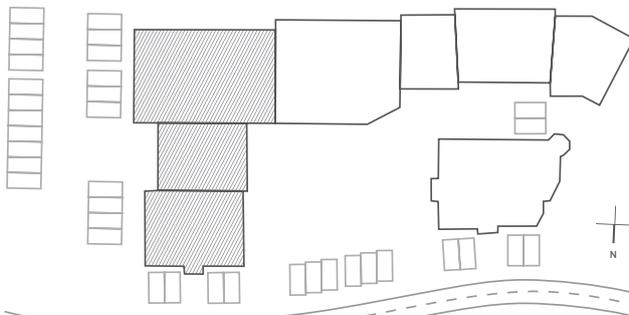
<b>Objektart</b>	Büro- und Wohnhaus, Halle
<b>Baujahr</b>	2009
<b>Lage</b>	Gewerbegebiet im Grünen
<b>Miete (Büro + restl. Räume)</b>	VB
<b>Miete (Lagerhalle)</b>	VB
<b>Nebenkosten</b>	-
<b>Fläche (Büro + restl. Räume)</b>	ca. 298 m <sup>2</sup>
<b>Fläche (Lagerhalle)</b>	326 m <sup>2</sup>
<b>Etage(n)</b>	EG
<b>Anzahl Parkflächen</b>	ausreichend vorhanden
<b>Preis pro gemietete Parkfläche</b>	in Miete enthalten
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Objektzustand</b>	sehr gut
<b>DV-Verkabelung</b>	ja
<b>Küche / Einbauküche</b>	ja
<b>Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Kaution</b>	3 Monatsmieten (VB)
<b>Fußweg zur Bus-Haltestelle</b>	700 m, ca. 5 Min.
<b>Fahrzeit zum HBf-Lünen</b>	15 Min.
<b>Fahrzeit zum AK B236/A2</b>	10 Min.
<b>Fahrzeit zum Flughafen</b>	25 Min.



zu den Bundesstraßen B54 und B236. Parkmöglichkeiten sind als feste Parkplätze bzw. an der Straße ausreichend vorhanden. Die vor dem Park liegende Bushaltestelle „Meininghaus“ ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen.

Im wenige Auto-Minuten entfernten Zentrum von Lünen-Brambauer finden Sie Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Eine DV-Verkabelung und ausreichend Steckdosen sind vorhanden. Alle Räume sind gefliest. Die Lagerhalle hat einen festen Beton-Boden. Eventuelle Änderungen können von uns auf Ihren Wunsch hin vorgenommen werden.



Lage der Anlage: die Büros (vorne), die Werkstatt und dahinter die große Halle



**Fläche (Halle)**

Halle	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>326,00 m<sup>2</sup></b>

**Fläche (restliche Räume)**

Büro 1	68,00 m <sup>2</sup>
Büro 2	23,00 m <sup>2</sup>
Archiv	13,00 m <sup>2</sup>
Flur 1	39,00 m <sup>2</sup>
Büro 4	31,00 m <sup>2</sup>
Server-, Magazin- raum	24,00 m <sup>2</sup>
Büro 3	15,00 m <sup>2</sup>
2x WC	11,00 m <sup>2</sup>
Küche	23,00 m <sup>2</sup>
Besprechung	22,00 m <sup>2</sup>
Flur 2	20,00 m <sup>2</sup>
Heizungsraum	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>298,00m<sup>2</sup></b>

Die Angaben der einzelnen Flächen sind ohne Gewähr.

EG Grundriss



Es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsräume laut § 580a Absatz 2 BGB.

**Energieausweis**

Baujahr	2009
Heizungsart	Gaszentralheizung
Energieeffizienzklasse	A
Art des Ausweises	Energieverbrauchsausweis
Energiebedarf	50 kWh (m <sup>2</sup> · a)

**Ihr Ansprechpartner:**

Clever & Fuchs GmbH  
 Maik Ziemann  
 Pierbusch 24  
 44536 Lünen-Brambauer  
 Telefon: 02 31 / 90 03 87 - 22  
 Fax: 02 31 / 90 03 87 - 18