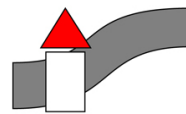


## Neuer Firmenstandort in zentraler Lage von Hagen gesucht? Flächen ab ca. 100 m<sup>2</sup> anmietbar



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 172732-6371

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Hagen mit sehr guter infrastruktureller Anbindung stehen in einem Bürokomplex modern ausgestattete Flächen ab 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die anmietbaren Flächen befinden sich im Souterrain, Erd-/ sowie 1. und 3. Obergeschoss. Sie betreten das Gebäude über eine zentrale Lobby mit besetztem Empfang sowie Wartebereich. Der Zugang zu den vermietbaren Flächen erfolgt über ein zentrales Schließsystem mit programmierbaren Chipkarten. Die anmietbare Fläche im Souterrain besitzt einen separaten Außenzugang. Die Räumlichkeiten im 1. und 3. OG sind bequem mit einem Aufzug erreichbar. Der aktuelle Zustand der Räume ist unterschiedlich, wobei alle Räume ohne große Renovierungsmaßnahmen direkt nutzbar sind. Durch große umlaufende Fenster (Baujahr 2008) verfügen alle Räume über viel Tageslicht. Die Beschattung der Büros erfolgt über elektrisch bedienbare Außenjalousien sowie über manuell bedienbare Lamellenvorhänge. Die Vermieter sind bereit sich an den Modernisierungs-/ und Renovierungskosten zu beteiligen. Der jeweilige Umfang ist abhängig von der Mietdauer. Die Räume im 3. OG sind bereits frisch renoviert und befindet sich sowohl technisch als auch optisch in einem modernen Zustand. Im 1. und 3. OG befinden sich jeweils ca. 450 m<sup>2</sup> große zusammenhängende Büroflächen. Über einen zentralen Flur sind alle, der aktuell 17 Räume erreichbar. Drei dieser Räume verfügen zudem über eine Verbindungstür. Bei Bedarf wäre auch eine individuelle Anpassung der Raumgrößen möglich. Getrennte WC- Anlagen befinden sich jeweils im vorgelagerten Treppenhausbereich. Im Erdgeschoss können Flächen zwischen ca. 118-380 m<sup>2</sup> angemietet werden. Eine Teilfläche verfügt neben dem Haupt- über einen separaten Zugang. Im Souterrain steht eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Fläche mit separaten Zugang zur Verfügung. Diese Fläche teilt sich auf 3 Räume, getrennte WC-Anlagen sowie eine Küche zzgl. Anstellraum auf. Auch diese Flächen verfügen über normale Belichtung bzw. im größten Raum sogar über bodentiefe Fenster. Direkt vor dem Gebäude stehen für Ihre Kunden kostenfrei temporär nutzbare Parkplätze zur Verfügung. Zahlreiche weitere Parkplätze stehen rund um das Gebäude zur Verfügung und können je nach Bedarf für 50EUR/Stück im Monat angemietet werden.

## Lage

Hagen- Loxbaum Die Immobilie liegt zentral gelegen in Sichtlage zur Kreuzung am Loxbaum im Hagener Norden. Infrastrukturell sind Sie hier ideal angebunden: In nur ca. 1,4 km Entfernung befindet sich die Auffahrt zur A46/A45 und nur ca. 3,2 km die Auffahrt zur A1- Hagen- Nord. Die fußläufig erreichbare Kreuzung Hagen- Loxbaum ist zudem ein Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs. Von hieraus fahren 16 Buslinien ab mit Anschluss an alle Hagener Stadtteile sowie die umliegenden Städte Breckerfeld, Wetter, Gevelsberg... Der Hagener Hauptbahnhof ist von hier aus ebenfalls nur ca. 3,5 km entfernt und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 17 Minuten erreichbar.

## Ausstattung

Lage: An einer täglich gut frequentierten Straße Etagenlage: 3.OG (oberste Etage), Alleinige Nutzung der kompletten Etage Aufzug: Ja, alle Etagen anfahrbar, stufenloser Zugang zur Büroetage möglich Anzahl Büros: 17, 3 Büros verfügen über eine Verbindungstür. Individuelle Raumanpassung nach Absprache möglich. Nebenfläche: Getrennte WC- Anlage, Serverraum, Küchenbereich mit moderner Einbauküche, Verkehrswege Fenster: Aluminium mit Iso-Verglasung, Baujahr 2008, Südseite mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien. Alle Büros verfügen zudem über moderne, weiße Lamellenvorhänge Zugang: Im Erdgeschoss Eingangslobby mit täglich besetztem Empfang Schließanlage: Kartenschließsystem mit Zugangsprogrammierung Sanitäranlagen: Getrennte Damen-/ Herren WCs, zeitgemäß ausgestattet. Boden: Strapazierfähiger, neu verlegter Büroteppich Wandbeläge: Glasfasertapete, weiß gestrichen Decken: Abgehängt, mit modernen Rasterdeckenelementen, weiß. Beleuchtung: Energiesparende LED-Rasterleuchten Türen/ Zargen: Vollwertige Holztüren sowie Stahlzargen, weiß Elektroverteilung: Modernisiert, Anschlüsse über Brüstungskanal EDV: Modernisiert, mit Netzwerkschrank, Kat-7- Verkabelung Internetgeschwindigkeit: Telekom Business Glasfaser bis 10Gbps Heizungsart: Gaszentralheizung Warmwasser: Über Untertischgerät Lager: Bei Bedarf im Keller möglich Garage/Stellplatz: Stellplätze nach Bedarf und Verfügbarkeit, aktuell bis zu 20 Außenstellplätze verfügbar, 50EUR/ Stellplatz/ Monat. Temporär nutzbare Kundenparkplätze vorhanden. Werbeträger: Moderner Firmenwerbeträger im Bereich der Einfahrt sowie an der Außenfassade, darüber hinaus Folierung der Fensterflächen zur Straße möglich Betriebskosten: Zustand der Räumlichkeiten: Vollständig bzw. bezugsfertig renoviert Sonstiges: Einbauschränke in allen Büros sowie im Flurbereich bieten viel Stauraum. Im Bereich der Eingangslobby können bei Bedarf weitere Räume für Besprechungen/ Konferenzen temporär mitgenutzt werden.

## Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 31.10.2022 Endenergieverbrauch Wärme: 108.7 kWh/(m<sup>2</sup>a) Endenergieverbrauch Strom: 14.3 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Baujahr Gebäude: 1972

## Bilder



















**Erdgeschoss**

