



**Büro/Praxis**

**Provisionsfrei! Neuer  
Firmenstandort mit Aufzug (ca.  
235- 450 m<sup>2</sup>) in zentraler Lage -  
Hagen- Loxbaum**

**Objekt-Nr.:  
172732-6442**

## labels.forRent

in 58097 Hagen-Loxbaum





## Details

| Informationen      | verfügbar ab    | sofort                                   |
|--------------------|-----------------|------------------------------------------|
| Flächen            | Zimmer          | 17                                       |
|                    | Nutzfläche      | field.approximately 1.800 m <sup>2</sup> |
|                    | Gesamtfläche    | field.approximately 1.800 m <sup>2</sup> |
|                    | Bürofläche      | field.approximately 235 m <sup>2</sup>   |
|                    | Sonstige Fläche | field.approximately 44 m <sup>2</sup>    |
| Zustand und Bauart | Baujahr         | 1972                                     |
|                    | Kategorie       | Gehoben                                  |
|                    | Zustand         | teil/vollrenoviert                       |
|                    | Unterkellert    | Ja                                       |
| Ausstattung        | Boden           | Teppich                                  |

## Stellplätze

| Freiplatz | Anzahl | Miete pro Einheit |
|-----------|--------|-------------------|
|           | 20     | 35 €              |

## Beschreibung

In zentraler Lage von Hagen am Loxbaum, mit sehr guter infrastruktureller Anbindung, stehen in einem sehr gepflegten Bürokomplex modern ausgestattete Flächen ab ca. 235 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die anmietbaren Flächen befinden sich im Erd-/ sowie 1. und 3. Obergeschoss. Sie betreten das Gebäude über eine zentrale Lobby mit besetztem Empfang sowie einem frisch renovierten und repräsentativen Wartebereich. Der Zugang zu den vermietbaren Flächen erfolgt über ein zentrales Schließsystem mit programmierbaren Chipkarten. Die Räumlichkeiten sind bequem mit einem Aufzug erreichbar. Der aktuelle Zustand der Räume ist unterschiedlich, wobei



alle Räume ohne große Renovierungsmaßnahmen direkt nutzbar sind. Umbau-/ und Renovierungsmaßnahmen nach Mieterwunsch können berücksichtigt werden und sind schnell umsetzbar. Die Vermieter sind bereit sich an den Modernisierungs-/ und Renovierungskosten zu beteiligen. Der jeweilige Umfang ist abhängig von der Mietdauer. Durch große umlaufende Fenster (Baujahr 2008) verfügen alle Büroflächen über viel Tageslicht. Die Beschattung der Büros erfolgt über elektrisch bedienbare Außenjalousien sowie über manuell bedienbare Lamellenvorhänge. Bei Bedarf ist eine individuelle Anpassung der Raumgrößen möglich. Getrennte WC- Anlagen befinden sich jeweils im vorgelagerten Treppenhausbereich. Die Räume im 3. OG sind bereits frisch renoviert und befindet sich sowohl technisch als auch optisch in einem modernen Zustand. Ein Einzug ist somit sofort möglich. 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 sowie ein Küchenbereich erreichbar. Drei dieser Räume verfügen zudem über eine Verbindungstür. Im Erdgeschoss kann eine ca. 235 m<sup>2</sup> große Fläche angemietet werden. Diese Fläche bietet aktuell 7 Büros sowie einen Küchenbereich, der bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. 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 ab 35EUR/ Stück im Monat angemietet werden.

## Ausstattung

Lage: An einer täglich gut frequentierten Straße, ideale, da fußläufig erreichbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Etagenlage: Erdgeschoss sowie 1. und 3.OG (oberste Etage), 1.OG/ 3.OG alleinige Nutzung der kompletten Etage Aufzug: Ja, alle Etagen anfahrbar, stufenloser Zugang zu jeder Büroetage möglich Anzahl Büros: 7-17, Büros verfügen tlw. über Verbindungstüren. Individuelle Raumanpassung nach Absprache möglich. Nebenfläche: Getrennte WC- Anlage, Serverraum, Küchenbereich mit 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 Büroteppich, Änderung nach Mieterwunsch möglich Wandbeläge: Glasfasertapete, weiß gestrichen Decken:



Abgehängt, mit Rasterdeckenelementen, 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, 35-50EUR/ 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: 4 EUR/ m<sup>2</sup> Zustand der Räumlichkeiten: Falls gewünscht vollständig bzw. bezugsfertig renoviert Sonstiges: Einbauschränke in allen Büros sowie im Flurbereich bieten viel Stauraum. Im Bereich der Eingangslobby können bei Bedarf weitere Räume sowie eine modern ausgestattete Küche für Besprechungen/ Konferenzen temporär mitgenutzt werden.

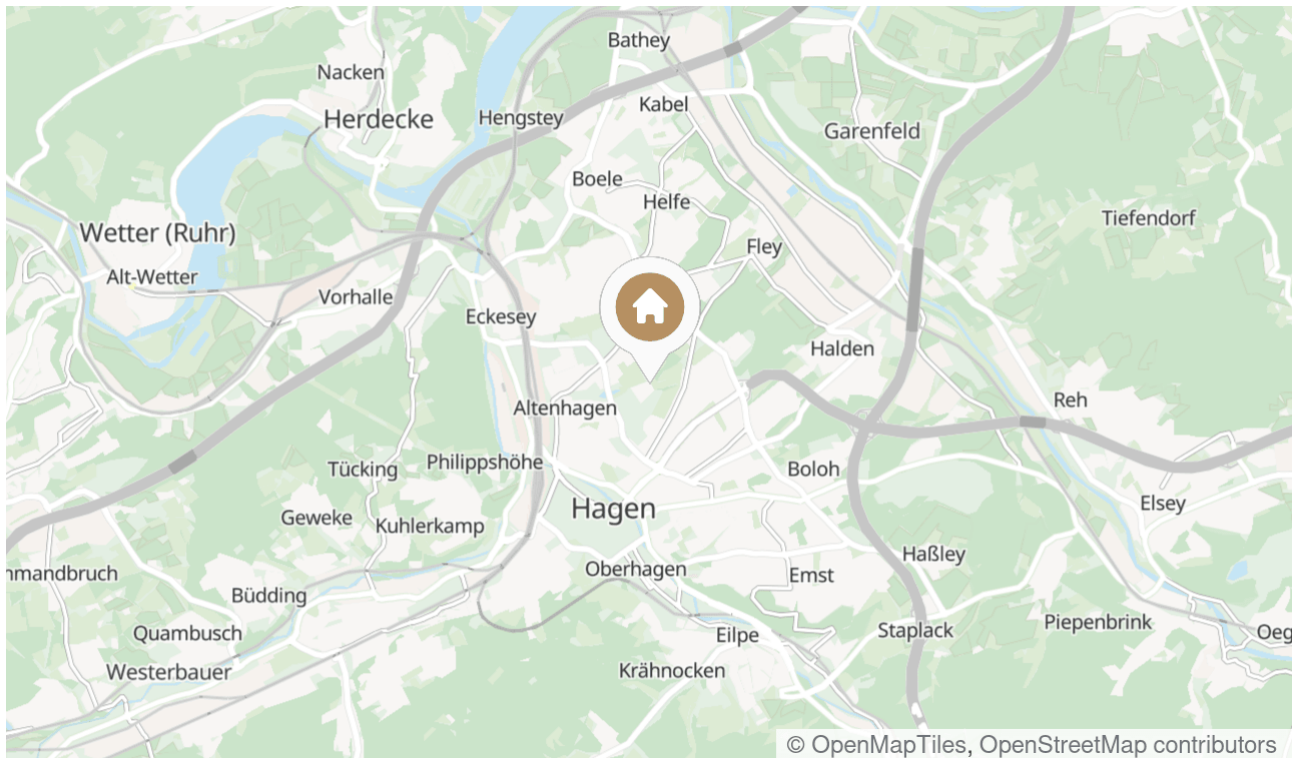
## Sonstiges

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

## Lage & Umgebung

58097 Hagen-Loxbaum

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.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**30.10.2032**

Ausstellungsdatum

**2022-10-31**

Endenergieverbrauch

**108,7 kWh/(m²a)**

Wärmewert

**108,7 kWh/(m²a)**

Stromwert

**14,3 kWh/(m²a)**

Baujahr

**1972**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

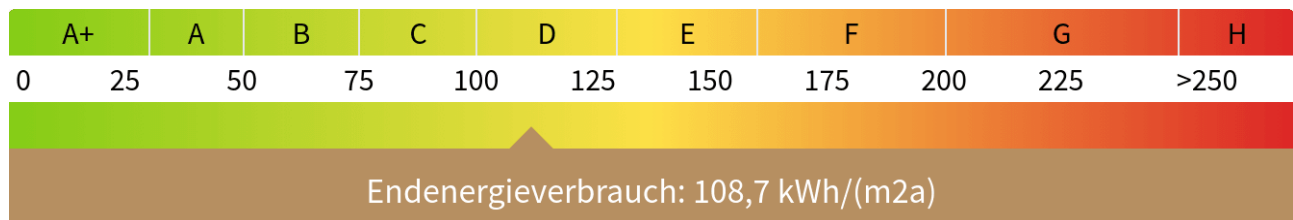
**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Energieausweis

**2014**





Ausreichend Parkplätze sind vorhanden



Frontansicht- Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude



Ein sehr gepflegter Außenbereich



Die zentrale Lobby mit Empfangsbereich



Gepflegtes Treppenhaus mit Aufzug



Zentraler Flurbereich



Die Einbauschränke bieten Ihnen viel Stauraum



Eines der 17 Büros



Auch in den Büros befinden sich Einbauschränke



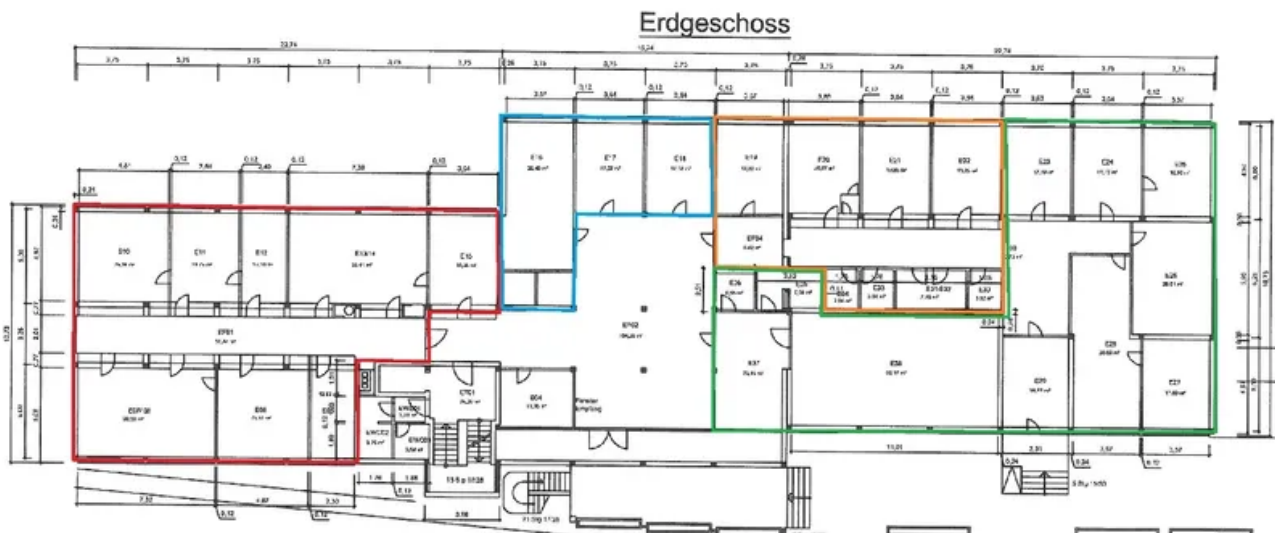
Ca. 24 m<sup>2</sup>großer Besprechungsraum



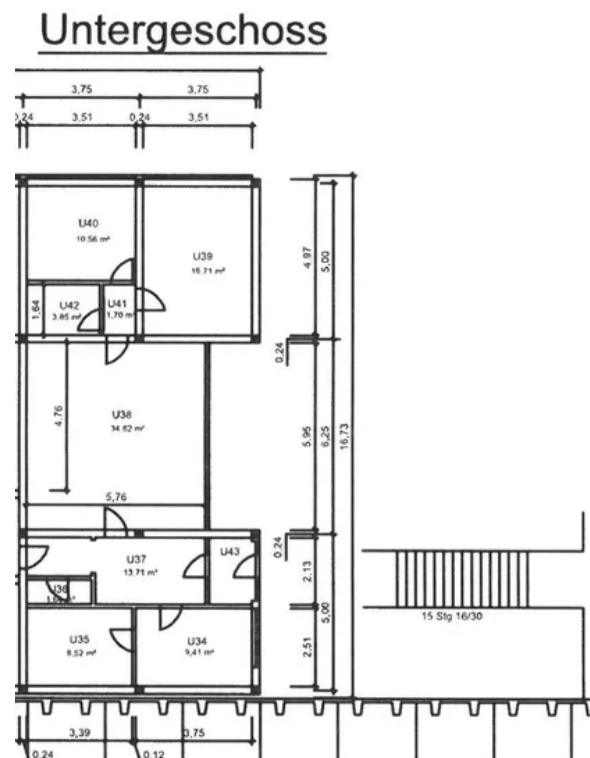
3 Büros mit Verbindungstüren



Küchenbereich mit moderner Einbauküche



Anmietungsoptionen im EG



Anmietungsoption im UG



Getrennte WC- Anlagen



Zentrale Lage am Lobaum mit schöner Aussicht



Quelle: ImmoMaps



Quelle: ImmoMaps



Quelle: ImmoMaps

## Kontakt

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: [info@casa-id.de](mailto:info@casa-id.de)

### Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

### Impressum

[34107.screenwork.dev/impressum/](https://34107.screenwork.dev/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[34107.screenwork.dev](https://34107.screenwork.dev)

