



**Büro/Praxis**

**Moderne klimatisierte  
Büroflächen mit Lager in Hagen  
Lennetal! 705 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>, ca.  
50 Parkplätze**

**Objekt-Nr.:  
172732-6466**

## labels.forRent

in 58093 Hagen-Lennetal





## Details

|                         |                      |                                          |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| Preise                  | Kaltmiete            | 12.830 €                                 |
|                         | Nebenkosten          | 2.700 €                                  |
|                         | Heizkosten           | 1.600 €                                  |
|                         | Mieterprovision      | 1.0 Monatsmieten                         |
| Informationen           | verfügbar ab         | 2026                                     |
|                         | Provisionspflichtig  | ✓                                        |
|                         | Modernisierungen     | 2016                                     |
|                         | Barrierefrei         | ✓                                        |
| Flächen                 | Zimmer               | 30                                       |
|                         | Nutzfläche           | field.approximately 1.970 m <sup>2</sup> |
|                         | Gesamtfläche         | field.approximately 1.970 m <sup>2</sup> |
|                         | Lagerfläche          | field.approximately 85 m <sup>2</sup>    |
|                         | Bürofläche           | field.approximately 1.885 m <sup>2</sup> |
|                         | min. teilbare Fläche | field.approximately 705 m <sup>2</sup>   |
| Zustand und Bauart      | Baujahr              | 1992                                     |
|                         | Kategorie            | Gehoben                                  |
|                         | Zustand              | teil/vollrenoviert                       |
| Räume, Flure und Etagen | Etagen               | 2                                        |
| Ausstattung             | Boden                | Teppich                                  |
|                         | Klimatisiert         | ✓                                        |



## Stellplätze

| Freiplatz | Anzahl    | Miete pro Einheit |
|-----------|-----------|-------------------|
|           | <b>50</b> | <b>20 €</b>       |

## Beschreibung

Sind Sie auf der Suche nach gut gelegenen, flexiblen Büroräumen, die sowohl Bedürfnisse kleiner als auch großer Unternehmen perfekt erfüllen? Wir präsentieren Ihnen die ideale Büroetage im Hagener Norden! Ihre Vorteile auf einen Blick: Flexibilität in der Raumgestaltung: Wählen Sie aus teilbaren Büroflächen von 705 m<sup>2</sup> bis ca. 2000 m<sup>2</sup>. Ob großzügige Einzelbüros oder kreative Teamsupporträume – gestalten Sie Ihre Räume nach Ihrem Bedarf! Moderne und klimatisierte Räumlichkeiten: Alle Büroflächen im 1. Obergeschoss sowie ein zusätzlicher Serverraum sind klimatisiert und verfügen über eine moderne LAN-Vernetzung. Hier ist Ihr Unternehmen bestens aufgehoben auch bei steigenden Temperaturen. Optimale Logistik: Ein praktischer Lastenaufzug verbindet die Lagerflächen im Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Überdachte Laderampe mit direktem Zugang zum Lager vorhanden. Ladebereich ist eingezäunt. Barrierefreiheit: Ein Personenaufzug mit zusätzlicher Zugangsmöglichkeit Inspirierendes Arbeitsumfeld: Im lichtdurchfluteten Atrium finden Sie großzügig gestaltete Meetingpoints mit eingerichtete Kaffeeküchen – ideal für kreative Meetings und entspannte Pausen! Günstige Nebenkosten: Dank eines optimierten Facility Managements und kluger Verhandlungen mit Energieversorgern für Strom und Gas profitieren Sie von äußerst günstigen Nebenkosten. So bleibt mehr Budget für Ihr Kerngeschäft! Perfekte Anbindung: Profitieren Sie von der optimalen Sicht-/ und Verkehrslage in einem Kreuzungsbereich mit nahegelegtem Zugang zur A1, A45 und A46. Ihre Kunden und Mitarbeiter werden die Erreichbarkeit zu schätzen wissen! Parkmöglichkeiten: Ca. 50 Parkplätzen direkt am Gebäude, tlw. auch überdacht oder eingezäunt, sehr günstiger Mietpreis – eine Seltenheit in dieser Lage! Legen Sie den Grundstein für den Erfolg Ihres Unternehmens in einer hervorragenden Lage von Hagen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!



## Ausstattung

Lage: Sehr gute Sichtlage, Lennetal Hagen, direkt im Kreuzungsbereich

Fassade: Glattputz und Betonsteinfassade, Sockel 2021 neu gestrichen.

Büroetage: Erdgeschoss, stufenloser Zugang, Umbau und Modernisierung ab

2010 Anzahl Büros: Gesamt 25, jeweils für 2-6 Mitarbeiter nutzbar Sonstige

Fläche: Lager, Archiv und 1-2 Serverräume (teilw. optional) Fenster: Aluminium

mit Iso-Verglasung und teilweise mit elektrischen Außenjalousien nach Süden

und Westen Zugang: Zugang über Schiebetürautomatik im Erdgeschoss,

Nebentür oder AUFZUG am 2. Treppenhaus Eingangslobby: Sehr gepflegt, mit

strapazierfähigem Boden (ca. 2015 erneuert) Schließanlage:

Transponderschließsystem mit Zugangsprogrammierung und Tastatur PIN und

Transponder Sanitäranlagen: Getrennte Damen-/ Herren WCs, zeitgemäß

ausgestattet. Zudem ist ein separater Duschbereich vorhanden Boden:

Strapazierfähiger Teppich-Filzboden Wandbeläge u Schränke: Glasfasertapete,

weiß gestrichen, sowie praktische Einbauschränke in vielen Büros Decken:

Abgehängt, mit modernen Rasterdeckenelementen, weiß. Beleuchtung:

Energiesparende LED-Rasterleuchten Türen/ Zargen: Glastüren mit

Edelstahlbeschlägen, Stahlzargen, weiß und Holztüren Elektroverteilung: 2010

modernisiert, Anschlüsse über Brüstungskanal und Bodentanks EDV: 2010

modernisiert, Kat- Verkabelung Internetgeschw.: Glasfaser Brandmelder:

Brandmeldeanlage, 2019 modernisiert Heizungsart: Gaszentralheizung mit

moderner Regeltechnik, Baujahr 2022 Klimaanlage: Moderne

Deckenklimaanlage der Fa. Daikin mit Fernbedienung und elektronischer

Steuerung Messzähler: Ja, für Wärme und Wasser Lager / Archiv: Ca. 45 m<sup>2</sup> im 1.

OG. sowie optional ca. 90 m<sup>2</sup> Lager im EG mit Lastenaufzug und direktem

Zugang zur Anlieferzone. Garage/Stellplatz: Ca. 50 Stellplätze, weitere auf

Anfrage, Parkplatzbeleuchtung mit LED Werbeträger: Moderner

Firmenwerbeträger in der Einfahrt, erst 2019 erstellt sowie Folierung der

Fensterflächen möglich Mieteinheiten: Derzeit 6 Mieteinheiten.

## Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 28.01.2021 Endenergieverbrauch

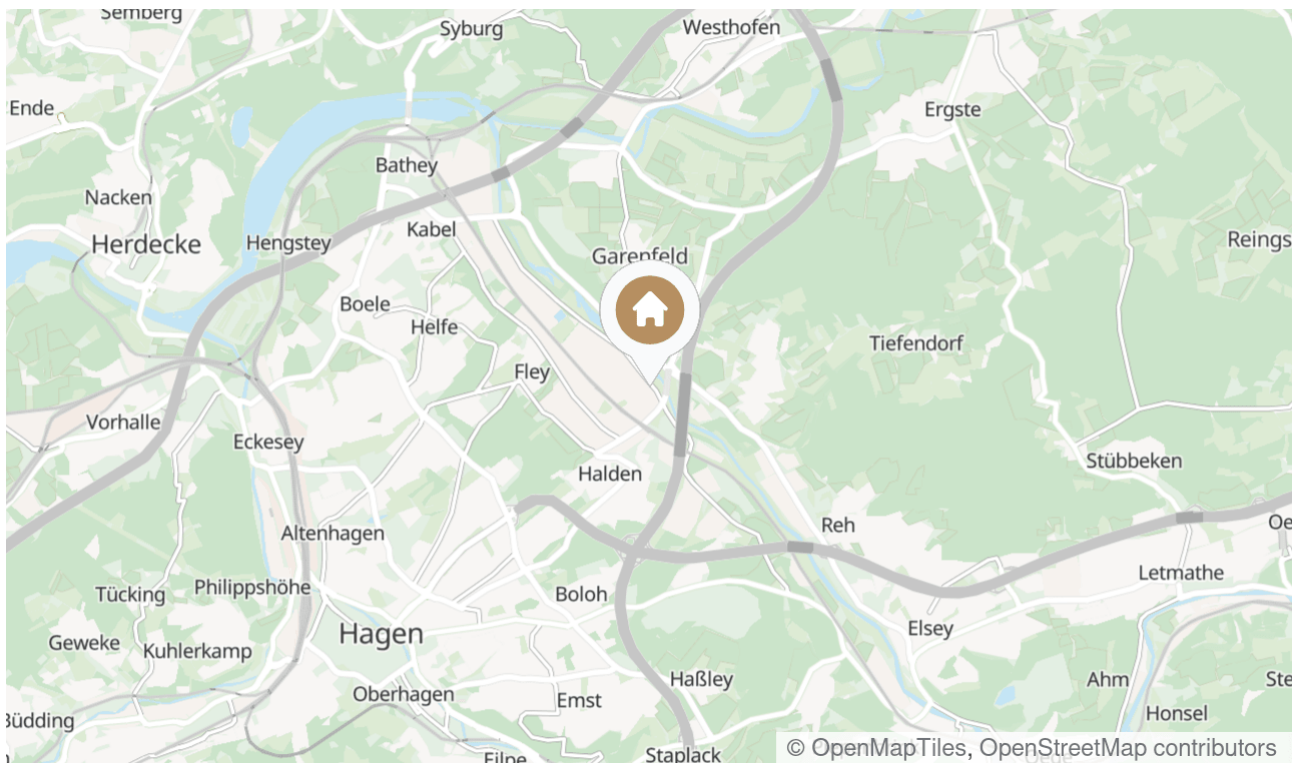
Wärme: 76 kWh/(m<sup>2</sup>a) Endenergieverbrauch Strom: 59 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche

Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Baujahr: 1982

## Lage & Umgebung

58093 Hagen-Lennetal

Industriegebiet Hagen Nord Industriegebiet-Lennetal Das rund 190.000 Einwohner zählende Oberzentrum des Märkischen Raumes, liegt verkehrsgeographisch an zentraler Stelle in Deutschland und Europa und ist ein beliebter Standort für Unternehmensneuansiedlungen. Die Struktur der Hagener Wirtschaft ruht auf einem breiten mittelständischen Fundament. Unternehmen des Maschinenbaus, der Kalt- und Warmwalztechnik, der Elektronik, Elektrotechnik, Automobilzulieferer, Speditionen und Logistikunternehmen stehen neben internationalen Konzernen, wie z. B. Hoesch, Pulp und Paper, Funke Medien und die CD Wälzholz. Zwei Bushaltestellen (Buslinie 515, 521, 524) befinden sich fußläufig in etwa 1-2 min. und sind mit der Hagener Innenstadt direkt verbunden. Da sich das Bürohaus unmittelbar an der Kreuzung befindet, ist die Sichtlage ausgezeichnet. Von diesem Bürostandort erreichen Sie die Autobahnen A45, A1 und die A46 in etwa 5- 7 Autominuten oder in ca. 4 - 6 km. Eine Tankstelle befindet sich auf der Kreuzungsecke.



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

**28.01.2031**

Ausstellungsdatum

**2021-01-28**

Endenergieverbrauch

**76 kWh/(m²a)**

Wärmewert

**76 kWh/(m²a)**

Stromwert

**59 kWh/(m²a)**

Baujahr

**1982**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

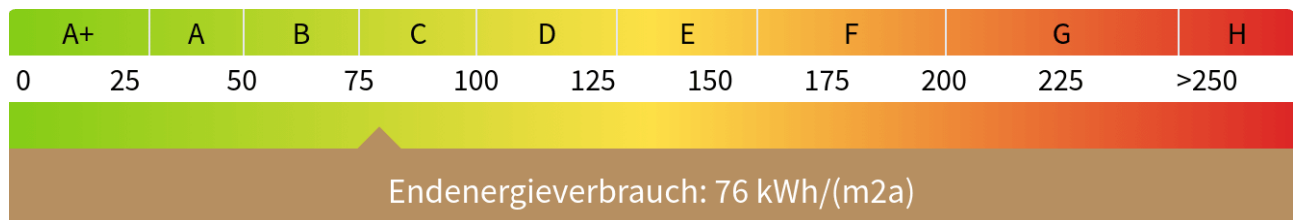
**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Energieausweis

**2014**





Zufahrt zum Bürohaus in guter Sichtlage



Eingang seidl. und Schiebetür



Foyer und Zugang zur Büroetage



Besprechungsraum



Büro 13



Klimatisierte Büros



Zus. elektr. Außenjalousien nach Süden und Westen



Bürobeispiel 1



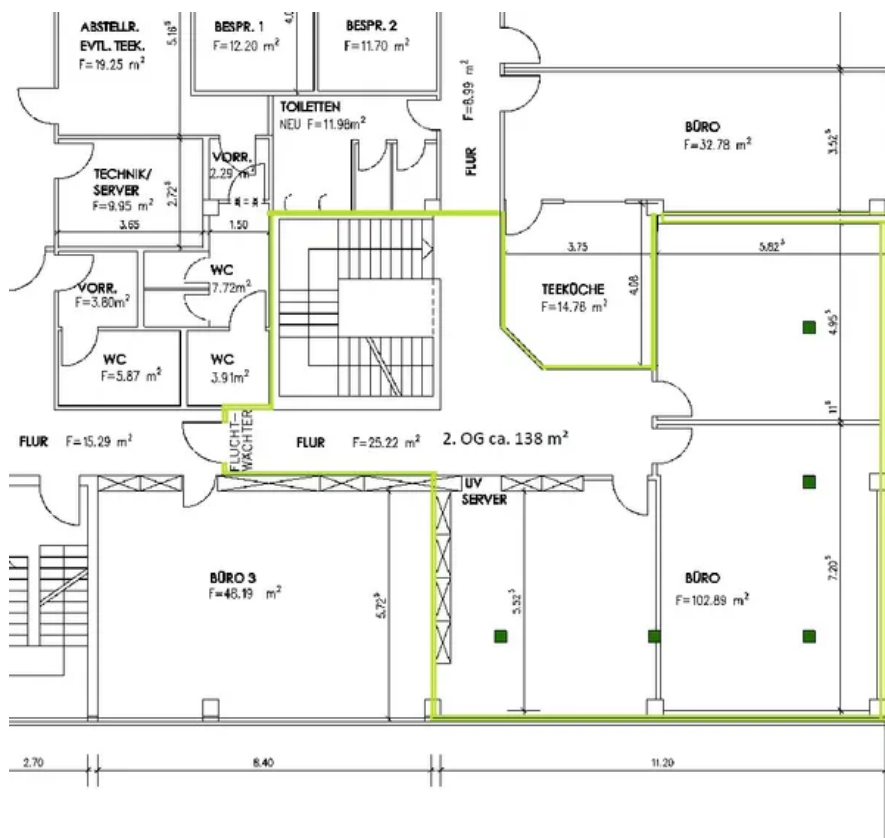
Bürobeispiel re.



Team Meetingpoint re.



Meeting Point mit Küche re.



BAUTEIL A

Auschnitt Bürofläche 138 m<sup>2</sup> im 2. OG



Cafeteria im 1. OG links



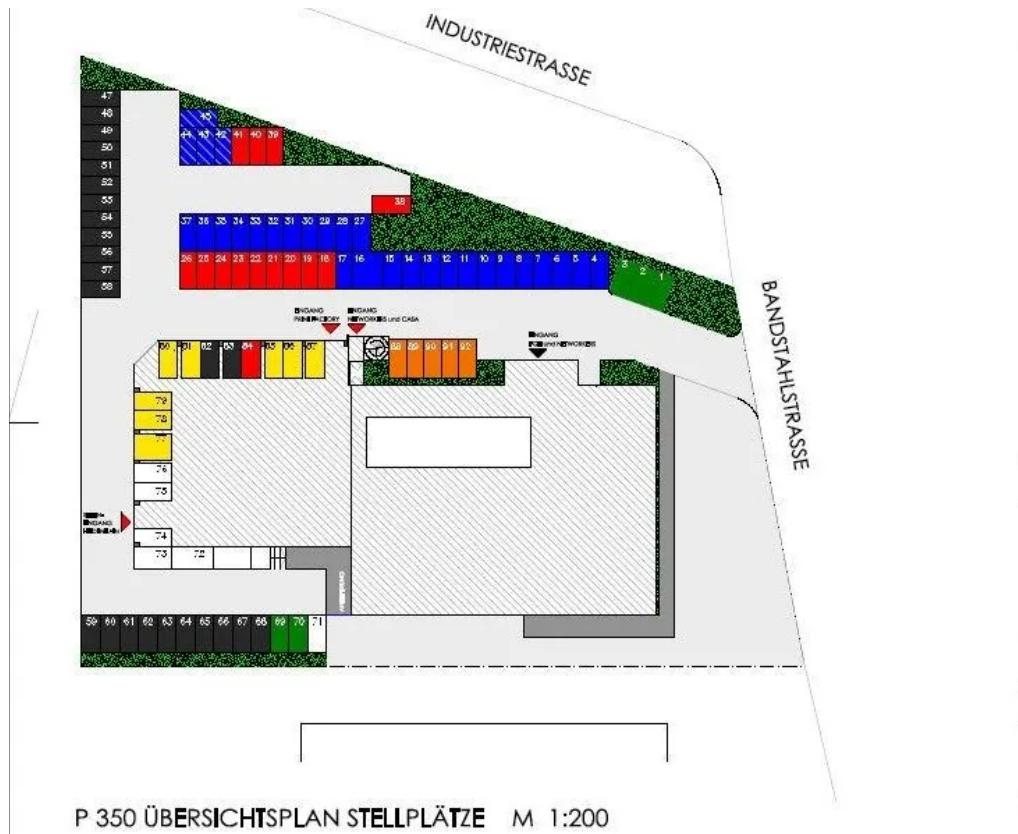
Verbindung Lastenaufzug zum EG



Rampe mit Zugang zum Lager EG



Außenfoto vorne



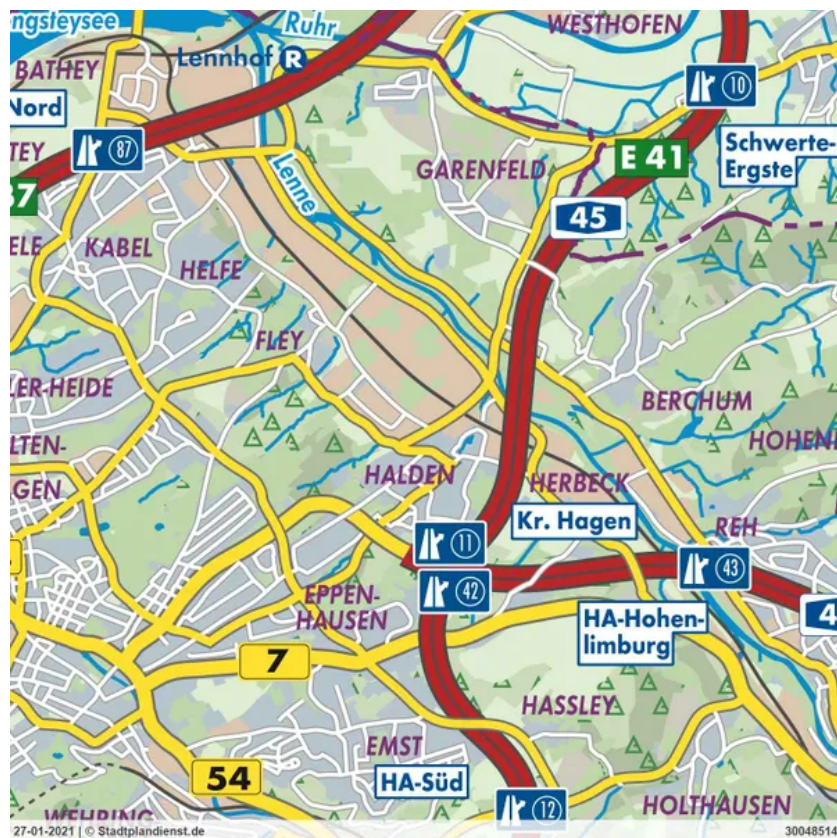
Stellplatzplan



1. Großraumbüro westlich



Bürobeispiel



Quelle: Webmaps.de



Quelle: Webmaps.de



Außenansicht süd-ost



Reihen Sie sich ein mit Ihrer Werbung



Fahnenmasten für Ihre Werbung

## 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)

