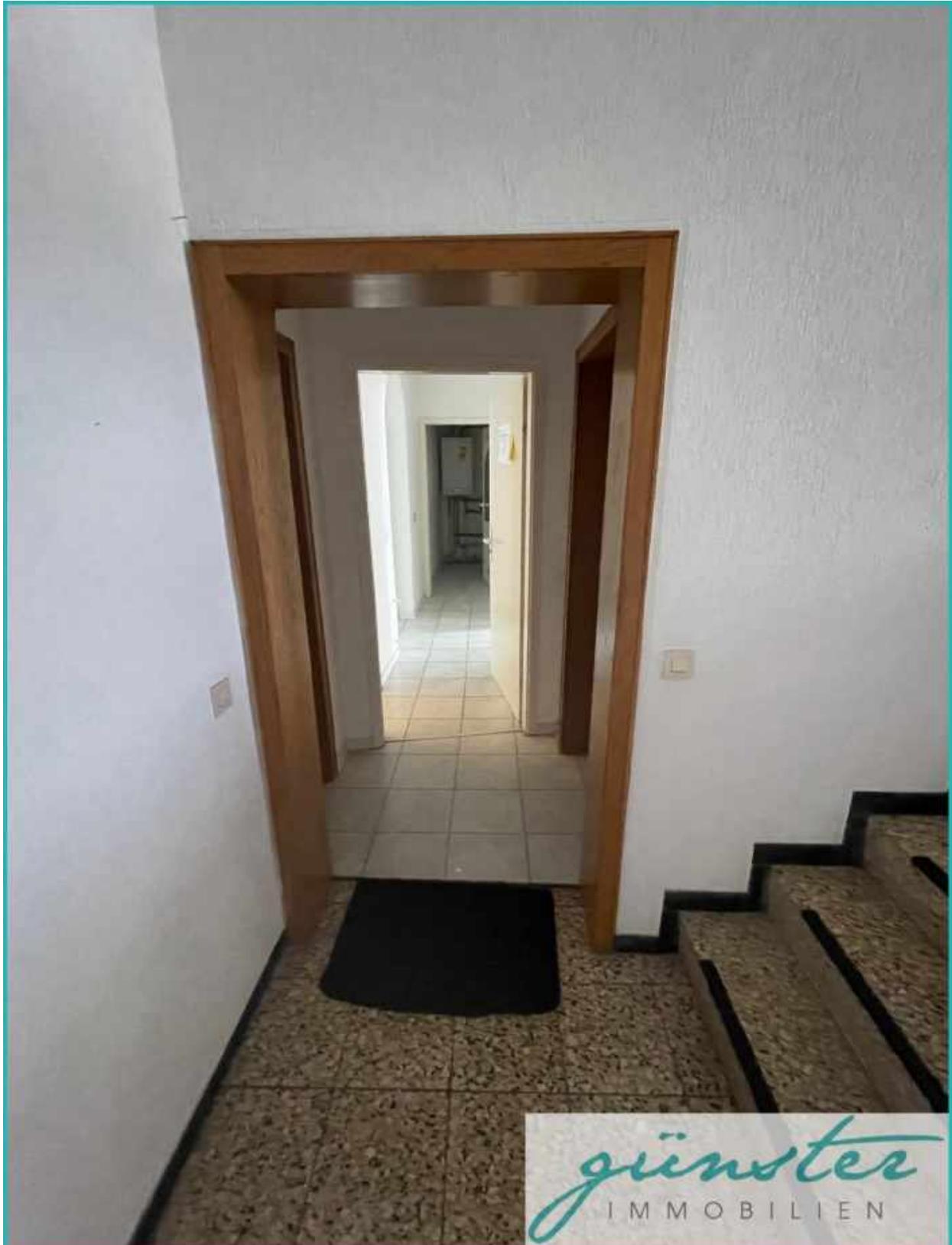


## Exposé

Unna Innenstadt: 110m<sup>2</sup> Gewerbeobjekt  
in erstklassiger Lage!



Eingangsbereich



# Eckdaten

Baujahr:	ca. 1928
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Verwendungszweck:	Gewerbe
Zustand:	gepflegt
letzte Modernisierung:	2022
Gesamtgewerbefläche:	ca. 110 m <sup>2</sup>
Etage:	1. Obergeschoss
Zimmer:	4
Fenstertyp:	Holz/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	31.08.2014
Baujahr lt. Energieausweis:	1928
Endenergieverbrauch:	168,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat
<b>Kaltmiete:</b>	<b>500,00 EUR/Monat</b>
<b>Betriebskosten:</b>	<b>180,00 EUR/Monat</b>
<b>Kaution:</b>	<b>1.000,00 EUR</b>
Mieterprovision:	1,00 KM zzgl. ges. MwSt.

Flur



# Ausstattung

- Baujahr 1928
  - ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - 1. Obergeschoss
  - attraktive Lage in der Unnaer Innenstadt
  - schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs
  - 5 Praxis- bzw. Büroräume
  - Aufenthaltsraum mit Küchenzeile
  - Böden aus Fliesen und Laminat
- 
- Kaltmiete: mtl. 500,-€
  - Nebenkosten: mtl. 180,-€
  - Kautions: 1000,-€
  - frei ab sofort

## Flur



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht hier eine attraktive Gewerbeimmobilie mit einer Nutzfläche von 110 m<sup>2</sup>.

Durch die zentrale Lage direkt in der Unnaer Innenstadt ist diese Immobilie mit großzügigem Platzangebot eine sehr gute Gelegenheit für Sie, Ihre Pläne zu verwirklichen.

Durch Ihre gute Aufteilung ist diese Gewerbeimmobilie ideal für die Nutzung als Kosmetikstudio, Tatoostudio, Massagepraxis, logopädische Praxis, ergotherapeutische Praxis, Fußpflege oder eine Rechtsanwaltskanzlei.

Die Gewerbefläche befindet sich in der 1. Etage des Geschäftshauses und verfügt zusätzlich noch über einen Schaukasten vor dem Haus für Werbemaßnahmen.

Die 110m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit verfügt über insgesamt 5 Büro- bzw. Praxisräume, die individuell genutzt werden können.

Im vorderen Bereich der Immobilie befindet sich das WC, ein Bad mit Dusche und einem Abstellraum, in dem sich die Gastherme befindet.

Links und rechts vom Eingangsbereich schließen sich die Büro- bzw. Praxisräume an.

Im hinteren Bereich des Objektes befindet sich ein Aufenthaltsraum mit einer Küchenzeile.

Alle Räume sind lichtdurchflutet und mit hellen Fliesen und Laminat ausgestattet.

Nähere Detailinformationen erhalten Sie auch gerne ausführlich bei einer Besichtigung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie.

Büro 1.1



# Lage

Das Gewerbeobjekt befindet sich in zentraler Lage der Unnaer Innenstadt, mitten in der Fußgängerzone.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Bäcker und Supermärkte, sowie Bankfilialen, Bekleidungsgeschäfte und Ärzte sind in der Nähe.

Der Hauptbahnhof und mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu erreichen.



Büro 1.2



Büro 1.2



Büro 2.1



Büro 2.1



Büro 2.1



Büro 2.2



Büro 2.2



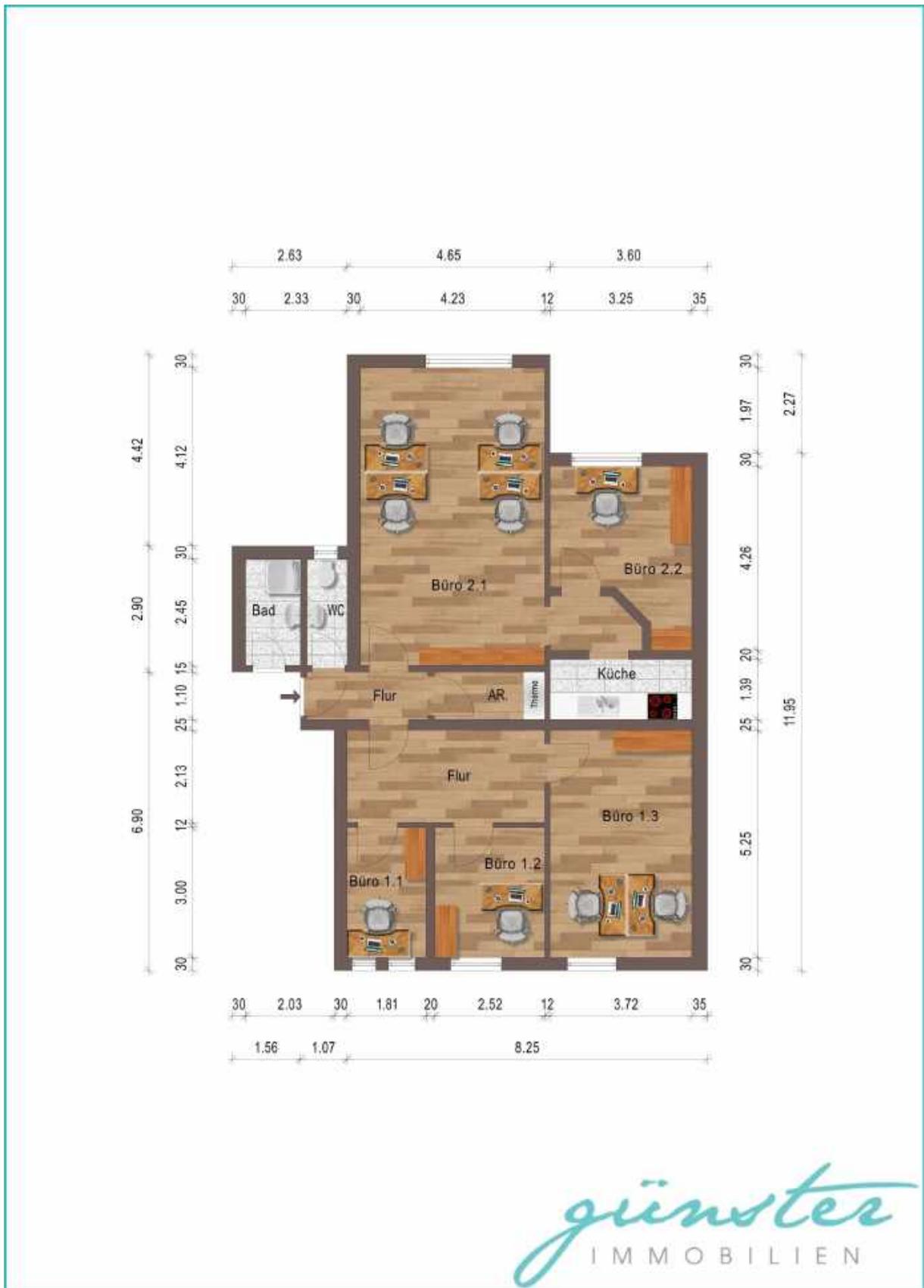
Küche



WC



Abstellraum mit Therme



Grundriss 1000 hands - nicht maßstabsgetreu



### Hinweis:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages sind Provisionen zu zahlen. Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der Gebühr. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten. Es gelten die zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren.

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

#### § 1 Angebot und Angaben:

Das Immobilienangebot der Fa. Günster Immobilien und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch Günster- Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden. Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen. Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt. Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

#### § 2 Kontaktaufnahme:

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten. Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

#### § 3 Provisionsanspruch :

Die Tätigkeit der Maklerfirma Günster-Immobilien ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitvermittlung durch Günster Immobilien ist ausreichend. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht,

sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..) Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten. Bei Privaten Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Gerichtsstand Unna.