



## 2 IN1: LADENLOKAL PLUS BÜROETAGE

## Lage

Repräsentativ und aus allen Blickwinkeln sichtbar, platziert sich im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses dieses Gewerbe-Duo aus Ladenlokal im EG und Büro im OG.

Hier, an der Osterstraße, herrscht reger Publikumsverkehr. Garantiert!

- Die Stadt Bocholt (ca. 74.000 Einwohner) liegt im Westmünsterland, also im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Sie ist die einzige große kreisangehörige Stadt und zugleich die größte Stadt des Kreises Borken im Regierungsbezirk Münster.
- Viele Firmen und Geschäftsbetriebe haben sich in Bocholt niedergelassen und profitieren von der guten Wirtschaftslage.
- Bocholt ist eine Industrie und Einkaufsstadt. Zahlreiche Einkaufsstraßen und das Einkaufszentrum in der Innenstadt ziehen viele Gäste an, insbesondere aus den Niederlanden.
- Bocholt ist über die B473 an die A3 (E35) angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die B67, welche die A3 mit der A31 verbindet.

## Details

Objekt-ID:	2133LMBO220413
Lage:	46397 Bocholt
Immobilienart:	Verkaufsflaeche
Nutzfläche:	ca. 233,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	ca. 20,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	ca. 211,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 233,00 m <sup>2</sup>
Bezugstermin:	01.05.22
Nettokaltmiete:	2000 €
Nebenkosten:	550 €
Warmmiete:	2550 €
Kautions:	4000 €
Mietercourtage:	2,38% Monatsmieten inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung

2 in1: Ladenlokal im Erdgeschoss trifft auf Büro im Obergeschoss.

Behalten Sie zukünftig vom ersten Obergeschoss den "organisatorischen" Überblick und erwirtschaften Sie im Ladenlokal mit Ihren Produkten oder Dienstleistungen Erträge.

Im Erdgeschoss wartet ein tagheller Verkaufsraum/Ausstellungsraum auf Sie und Ihre Kunden. Die deckenhohen Schaufensterfronten eignen sich hervorragend zur Waren-/Produktpräsentation. Flexibilität: Viele Gewerbetätigkeiten lassen sich HIER umsetzen. Tolles Ambiente und starke Anziehungskraft durch die Panoramafont. Die Küche, in sparsamer Ausführung, bietet Platz für eine überschaubare Einbauküchenzeile. Viele Steckdosen ermöglichen Standortwechsel des Kaffeefullautomaten. Das Büro erreichen Sie über die sichtbare Treppenanlage im Geschäftslokal selbst. Im Keller befindet sich ein wertvoller Lagerraum.

## Ausstattungsbeschreibung

Der überdachte Eingangsbereich liegt circa einen Meter nach innen und besteht aus insgesamt 5 Vollglaselementen, wobei zwei als Kundeneingang dienen. Schauwerbegestaltung! An den großflächigen Panoramafenstern zur linken Seite lassen sich kreative Werbeideen prima anbringen.

Lichtkreise oberhalb des überdachten Eingangs-/Schaufensterbereiches sorgen für gute Sicht zu jeder Zeit.

Eine Markise (elektrisch) zum Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung ist vorhanden.

Durchdachtes Lichtkonzept: Die Decke gilt als internes Gestaltungselement.

Integrierte Spots als Flächenplatine oder Lichtkreise erhellen zusätzlich mit dezenten Licht.

Ständerwerk mit verschiedenen Formaten (rund/eckig) bringt Lockerheit in das Raumgefüge und macht die Atmosphäre sichtlich angenehmer.

Etwas rückgelegen ist der jetzige Arbeitsbereich, welcher sich durch ein begehbares "Passepartout" nach rechts öffnet. Geschnitten oder am Stück? Sie können mit Leichtbauwänden das Lokal flexibel gestalten.

Eine offene Treppenanlage weitet optisch den Raum und schafft beste Verbindungen zu dem Büro.

Unterhalb der Treppenanlage ist Stauraum für Dinge, die in Griffbereitschaft liegen sollten.

Am Verkaufsraum grenzen eine kleine Küche und ein WC-Bereich.

Kein Luxus, jedoch erfüllen beide Räume Ihren Zweck.

Blicken Sie freudig, durch die Fensterpartien in Front, Ihren zukünftigen Kunden entgegen.

## Sonstiges

Objektart: Ladenlokal

Objektort: Osterstraße 47, 46397 Bocholt

Nutzungsfläche EG ca. 211m<sup>2</sup>

Bürofläche OG ca. 22 m<sup>2</sup>

Kellerbereich: 10m<sup>2</sup>

Modernisiert: 2020

Nutzungsmögl./Branchen: Einzelhandel, Versicherung, Reisebüro etc.

Kaltmiete: € 2.000,-

Nebenkosten: € 550,- (exkl. Strom)

Kautions: 2 Monatskaltmieten

Courtage: 2,38MM inkl. 19% MwSt.

## Objektbilder



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



Schaufenster





Büro im OG



Büro im OG



Küchenzeile





Küchenzeile



WC



Kellerraum



Außenansicht