

Nordhorn - Blumensiedlung

# Lagerhalle und Büros für gewerbliche Nutzung

Objektnummer: 25242055



MIETPREIS: 1.922 EUR

**Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25242055</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.922 EUR</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>	<b>Provision</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 20 EUR (Miete)</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 359 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 359 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 269 m<sup>2</sup></b>

**Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.01.2035</b>

<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2000</b>

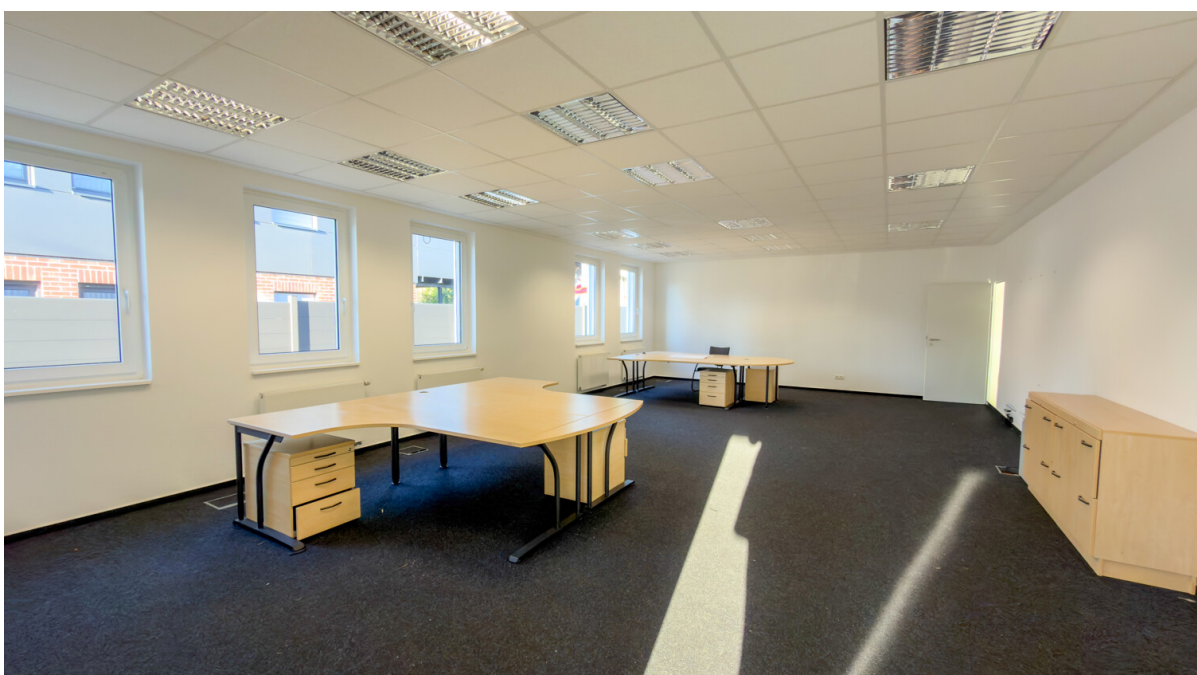
Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Ein erster Eindruck

**Gewerbehalle mit Büro- und Lagerfläche in verkehrsgünstiger Lage**

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Ladenfläche von ca 90 m<sup>2</sup> in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet mit hervorragender Verkehrsanbindung. Das Objekt eignet sich ideal für Handwerksbetriebe, Lager- und Logistikunternehmen, Handel oder dienstleistungsorientierte Betriebe.

Die Immobilie verfügt über eine Laden- bzw. Lagerfläche, die sich auch für den Verkauf von Waren eignet, sowie drei separate Büroräume, die eine effiziente Organisation von Verwaltung, Vertrieb oder Kundenbetreuung ermöglichen. Ergänzt wird das Raumangebot durch Sanitäreinrichtungen, einen Abstellraum sowie einen großzügigen Windfang, der sich hervorragend als Empfangsbereich für Kunden eignet.

Die Halle ist LKW-gerecht erschlossen und bietet gute Rangier- und Wendemöglichkeiten. Mehrere Parkmöglichkeiten für Mitarbeitende und Kunden sind vorhanden.

Parkplatz können für je 20€ im Monat gemietet werden.

Durch die sehr gute Anbindung an die Umgehungsstraße sowie die Nähe zur niederländischen Grenze ist der Standort auch für überregionale und grenzüberschreitende Tätigkeiten besonders attraktiv.

Die Nebenkosten betragen 140€ pro Monat. Nicht in den Nebenkosten enthalten sind Strom, Gas, Wasser diese müssen vom Mieter eigenständig bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen angemeldet und abgerechnet werden.

**Ausstattung & Vorteile im Überblick:**

- Gewerbegebiet
- Hallen-/Lagerfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- 3 Büroräume
- Geräumiger Windfang / Empfangsbereich
- Sanitäreinrichtungen und Abstellraum
- LKW-Zufahrt mit Wendemöglichkeiten
- Parkplätze vorhanden, können nach Bedarf hinzu gemietet werden
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Nähe zur niederländischen Grenze

**Weitere Informationen zu Flächen und Mietkonditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.  
Besichtigungen sind nach Absprache möglich.**

**Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Alles zum Standort**

### **Lage & Verkehrsanbindung**

Nordhorn präsentiert sich als lebendige Mittelzentrumstadt mit rund 57.000 Einwohnern und besticht durch eine ausgewogene demografische Struktur. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, sowie einer exzellenten Anbindung an regionale Verkehrsachsen und grenzüberschreitende Verbindungen in die Niederlande. Für internationale Bewohner bietet Nordhorn durch seine stabile Wirtschaft und das moderate Preisniveau eine attraktive und sichere Wohnlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Nähe zum Flughafen Münster/Osnabrück ermöglicht zudem eine bequeme Anbindung an internationale Reiseziele, was Nordhorn zu einem idealen Standort für global orientierte Berufstätige macht.

Die Gewerbehalle befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet mit sehr guter infrastruktureller Anbindung. Die Umgehungsstraße ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Durch die Nähe zur niederländischen Grenze eignet sich der Standort auch ideal für grenzüberschreitende Geschäfts- und Logistiktätigkeiten.

Das Objekt ist LKW-gerecht erschlossen und bietet gute Zufahrts- sowie Wendemöglichkeiten, wodurch Anlieferungen und Abtransporte problemlos durchgeführt werden können. Zusätzlich stehen Parkmöglichkeiten für Mitarbeitende und Kunden direkt am Objekt zur Verfügung.

**Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 118.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 0.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise

**mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.**

**HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.**

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

**Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**Objektnummer: 25242055 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Georg H. Pauling**

---

**Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn**  
**Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0**  
**E-Mail: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**