

# Büroeinheit mit Ausblick in Schwalmthal-Amern

41366 Schwalmthal, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: VM202401



Bürofläche ca.: **107 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **107 m<sup>2</sup>** - Kaltmiete: **750,00 EUR** -  
Nettokaltmiete: **750,00 EUR**



## Büroeinheit mit Ausblick in Schwalmtal-Amern

Objekt ID	VM202401
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	Lenzenpfad 8 41366 Schwalmtal
Bürofläche ca.	107 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	107 m <sup>2</sup>
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	01.05.2024
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Gewerblich nutzbar, Kein Keller, Teppichboden
Kaution	1.500,00 EUR 2 MM
Nettokaltmiete	750,00 EUR
Kaltmiete	750,00 EUR
Summe Miete netto	750,00 EUR
Betriebskosten brutto	205,00 EUR
Warmmiete	955,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Das nachstehende Bürogebäude in 41366 Schwalmtal-Amern steht ab dem 01.05.2024 zur Vermietung an.

Im Jahre 1978 entstand das hochwertige Bürokomplex auf dem Lenzenpfad 8. Es wurde hochwertig ausgestattet und lädt mit seinen großen Fensterflächen zum Inspirieren, Denken und Arbeiten an.

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin für Sie.

Bei Interesse erreichen Sie Ihre Ansprechpartnerin der Volksbank Immobilien GmbH wie folgt:

Frau Anne Nelissen  
Telefon: 02163/94560  
eMail: [anne.nelissen@vbimmo.de](mailto:anne.nelissen@vbimmo.de)

## Ausstattung

Die Büroeinheit teilt sich auf in:

- ein Empfangsbüro mit ca. 18 m<sup>2</sup>
- Büro 1 mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- Büro 2 mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- Sozialraum mit Küche ca. 16 m<sup>2</sup>
- Server-/Aktenraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- einem WC/Duschbad

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis  
Ausst. des E-ausweises: 18.12.2023  
gültig bis: 18.12.2033  
Baujahr der Immobilie: 1978  
Endenergiebedarf (kWh(m<sup>2</sup>a): 136  
Energieträger für die Heizung: Erdgas  
Baujahr der Heizg.Anl.: 2010  
Energieeffizienzklasse: E  
Treibhausgasemissionen 33,32 kg CO<sup>2</sup> Äquivalent (m<sup>2</sup>-a)

## Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Frau Anne Nelissen erreichen Sie unter 02163 94560 oder [kontakt@vbimmo.de](mailto:kontakt@vbimmo.de).



Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr, Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Die abschließende Entscheidung der Vermietung obliegt dem Eigentümer.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir objektbezogene Daten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre vollständige Post- und E-Mail-Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.12.2033
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Die Gemeinde Schwalmtal liegt im östlichen Teil des Naturparks Maas-Schwalm-Nette, verkehrsgünstig durch die BAB 52 mit direkter Anbindung an die Städte Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf sowie den Niederlanden mit seinem Outlet-Center.

Schwalmtal war in früheren Zeiten, vor allem aufgrund der Nähe zu Mönchengladbach und Krefeld, von der Textil- und Metallindustrie geprägt. Heute ist ein gesunder Branchenmix mit einem hohen Anteil von Dienstleistungs- und Handelsunternehmen vorhanden, neben einer vorbildlichen Infrastruktur. Wohnraumnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in Schwalmtal an mehreren Standorten durch gute und auch günstige Einkaufsbedingungen vorhanden.

Mehr Informationen über die Gemeinde Schwalmtal erhalten Sie auch unter [www.schwalmtal.de](http://www.schwalmtal.de)

Dieses Bürogebäude liegt ruhig am Ortsrand von Amern Richtung Waldniel, mit Blick über Wiesen und Felder. Von hier aus erreichen Sie fußläufig alle Dinge des täglichen Bedarfs. Schwalmtal bietet alle schulischen Einrichtungen sowie Kindergärten.

Eingebettet in einer Wald-, Seen- und Auenlandschaft liegt Schwalmtal im Tal der Mühlen und bietet jedem der sich mit Natur und dem Leben auf dem Lande verbunden fühlt, viel reizvolles. Sei es auf einer Wanderung durch das Waldgebiet Schomm mit seinem Waldhufendorf Lüttelforst, einer Radwanderung auf waldumsäumten Wegen entlang der Schwalm, auf einem Streifzug durch den historischen Ortskern Waldniel oder sei es Entspannung zu finden am oder auf dem Wasser im Naherholungsgebiet Hariksee.





Aussicht



Außenansicht



Eingang - Empfangsbüro Bild 2



Eingang - Empfangsbüro Bild 1



Büro 1 Bild1



Büro 1 Bild 2





Büro 2 Bild 1



Büro 2 Bild 2



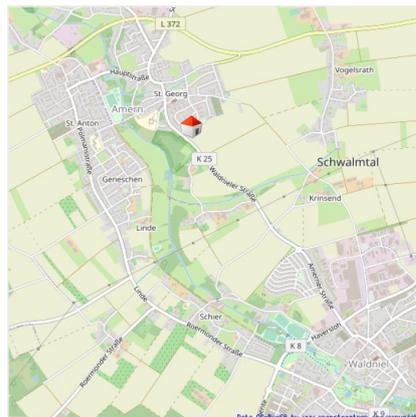
Duschbadezimmer



Sozialbereich



Archiv - Ablage



Landkarte



## Grundriss

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

