

**BARRIEREFREIE GEWERBE- / PRAXISRÄUME!**  
**BAD ESSEN - ZENTRUM!**



- ERDGESCHOSS, BARRIEREFREI!
- SEHR GUTE ERREICHBARKEIT, PARKPLÄTZE VOR DER TÜR
- JAHRZEHNTELANG BEKANNTER PRAXISSTANDORT!



|                      |   |
|----------------------|---|
| Fläche:              | 173m <sup>2</sup> zzgl. 15m <sup>2</sup> Nutzfläche im Keller   |
| Ausstattung:         | - separate Elektro-Unterverteilung für jeden Behandlungsraum<br>- Kunden-WC sowie separates rollstuhlgerechtes WC<br>- Sozialraum mit Küchenanschlüsse (und ggf. Küche)<br>- 6 PKW-Stellplätze direkt vor der Tür |
| Lage:                | Im Zentrum von Bad Essen ca. 500m entfernt vom Kirchplatz   |
| Übergabe:            | ab 01.11.2024 jederzeit möglich   |
| Heizung:             | Gas-Etagenheizung   |
| Energieverbrauch:    | 140,3 kWh/(m <sup>2</sup> a), BJ Wärmeverz. 2015, Erdgas, Stufe E   |
| Monatspacht (netto): | <b>1.400,00€</b> zzgl. 200,00€ Nebenkostenvorauszahlung   |
| Pachtsicherheit:     | 2 Monatskaltpachten   |
| Provision:           | provisionsfrei (der Verpächter zahlt die Vermittlungsprovision!)  |

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schleddehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



## IHR IMMOBILIENMAKLER!

---

### Beschreibung:

Ab dem 01.11.2024 können diese barrierefreien Gewerbe-/Praxisräume im Erdgeschoss in einem über Jahrzehnte bekannten und etablierten Praxisstandort gemietet werden!

Es stehen rund 173m<sup>2</sup> Praxisfläche zuzüglich ca. 15m<sup>2</sup> Nebennutzfläche im Keller (für z.B. Archiv) zur Verfügung.

Sämtliche Räume sind bezugsfertig ausgestattet und verfügen z.B. über einen robusten Fliesenboden sowie weiß gestrichene Wände. Selbstverständlich sind Anpassungen jeglicher Art nach vorheriger Absprache möglich!

Selbstverständlich verfügen die Gewerberäume über einen eigenen Stromzähler sowie eine eigene Gasheizung. Die Abrechnung erfolgt direkt zwischen Mieter und Versorger, sodass Sie sich ihren Anbieter/Versorger frei wählen können.

Das Gebäude wurde seinerzeit bereits zur Nutzung als Arztpraxis (Augenarzt) geplant und errichtet und ist daher ideal auf die gewerbliche Nutzung zugeschnitten. Sämtliche zum Betrieb einer Praxis erforderlichen Räumlichkeiten wie z.B. ein rollstuhlgerechtes WC, Sozialraum mit Mitarbeiterküche, Abstellraum und vieles mehr sind vorhanden.

### **Hervorzuheben ist neben der Barrierefreiheit und der guten Erreichbarkeit, dass 6 PKW-Parkplätze unmittelbar vor der Haustür vorhanden sind!**

Die Räume sind aufgrund der Art und der Ausstattung ideal als Praxisstandort aber auch für Freiberufler/Gewerbetreibende jeglicher Art.

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung, welche über einen separaten Eingang verfügt.

Wir sind eigentümerseitig durch einen Exklusiv-Auftrag mit der Vermarktung beauftragt. Wenden Sie sich bei Fragen jederzeit gerne vertrauensvoll an uns.

Ihr Ansprechpartner ist:

**Dipl.-Ing. Jens-H. Wellner**

Die Fotos dienen wegen möglicher Abweichungen nicht als Grundlage des Mietgegenstandes. Eventuell abgebildetes Inventar/Ausstattung ist nicht im Mietpreis enthalten.

---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schleddehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85





**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---

Fotodokumentation:



---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

Seite 4 von 8



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---



---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---



---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---



---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

