

## Eine Perle mitten in Münster-Albachten!



Objekt: 35245 | Dülmener Straße 27 | 48163 Münster

Objekttyp	Ladenlokal	Fenster	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Gesamtfläche ca.	219 m <sup>2</sup>		
Verkaufsfläche ca.	169 m <sup>2</sup>	Seniorengerecht	Ja
Nebenfläche ca.	50 m <sup>2</sup>	Verfügbar ab	01.01.2026
Gewerbefläche ca.	219 m <sup>2</sup>	Netto Kaltmiete	2.410,00 €
Befuerung	Gas	Kaltmiete	2.410,00 €
Heizungsart	Zentralheizung	Nebenkosten	150,00 €
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 50,00 € (Miete)	Heizkosten	250,00 €
Unterkellert	Nein	Warmmiete	2.810,00 €
		Kaution	4.820,00 €

## Energieausweisdaten

Baujahr	2001
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis Gewerbe
Endenergieverbrauch	76,9 kWh/(m²a)
Energieausw. gültig bis	16.12.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch (Wärme)	76,9 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch (Strom)	2,5 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

## Objekt

In einem gemischt genutzten Bürogebäude befindet sich das Ladenlokal im Erdgeschoss mit einer großzügigen Schaufensterfront. Durch eine Automatiktür (DORMA) kommen die Kunden bequem ins Innere des Gebäudes.

Der Terrassenanteil an der nach Süd-Westen ausgerichteten Seite ist der Nutzung für diese Einheit vorbehalten. Durch großzügige Schiebeelemente sind die ca. 20 Sitzplätze außen gut erreichbar und gleichzeitig durch die Heckenbepflanzung optimal geschützt.

Im Innenbereich stehen derzeit ca. 46 Sitzplätze zur Verfügung.

Öffentliche Parkplätze rundum sichern Ihren Kunden eine gute Erreichbarkeit des Ladenlokals. Das Gebäude selbst wurde 2001 erstellt und ist durch die gemischte Fassadengestaltung ein echter Hingucker.

## Ausstattung

Der Fußbodenbelag besteht derzeit aus Granit und Holz und grenzt damit den Café-Sitz-Bereich von dem reinen Thekenverkauf der Bäckerei ab.

Die Toilettenanlagen für Damen und Herren sind ebenerdig erreichbar. Hinter dem Thekenbereich gibt es einen Werkraum, in dem die Nahrungsmittel und Backwaren gelagert und vorbereitet werden.

Die Inneneinrichtung des Cafés befindet sich im Eigentum des derzeitigen Nutzers, der Kisfeld GmbH.

## Lage

Albachten ist ein Stadtteil im südwestlichen Teil des Stadtbezirks West von Münster mit ca. 8.000 Einwohnern. Durch das neue Baugebiet Hohe Geist entwickelt sich der Bezirk gerade weiter und die Einwohnerzahl wird in den nächsten fünf Jahren steigen.

Der Ort verfügt über eine günstige Lage zur Innenstadt von Münster. Über mehrere Buslinien sowie einen eigenen Bahnhaltepunkt erreichen Sie die Innenstadt in ca. 7 Minuten. Über die Weseler Straße besteht eine hervorragende Anbindung an die Autobahn 1 und 43. Der Ort verfügt über ein reges Vereinsleben mit den Schwerpunkten Musik und Sport. Auch die neue Dreifachsporthalle hat wesentlich dazu beigetragen.

Albachten bietet ein ruhiges und zentrumnahes Wohnen mit guter Infrastruktur, Kindergärten, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Dülmener Straße ist die Straße, die aus den westlichen Orten Richtung Münster stark genutzt und nach der Kreuzung in Albachten die Weseler Straße wird.

## **Sonstige Angaben**

Da der Vermieter vorsteuerabzugsberechtigt ist, wird auf die Kaltmiete noch die Mehrwertsteuer, die derzeit 19 % beträgt, gerechnet.

## **Maklerprovision**

Für den Mieter entsteht keine Maklergebühr.





Eingangsbereich

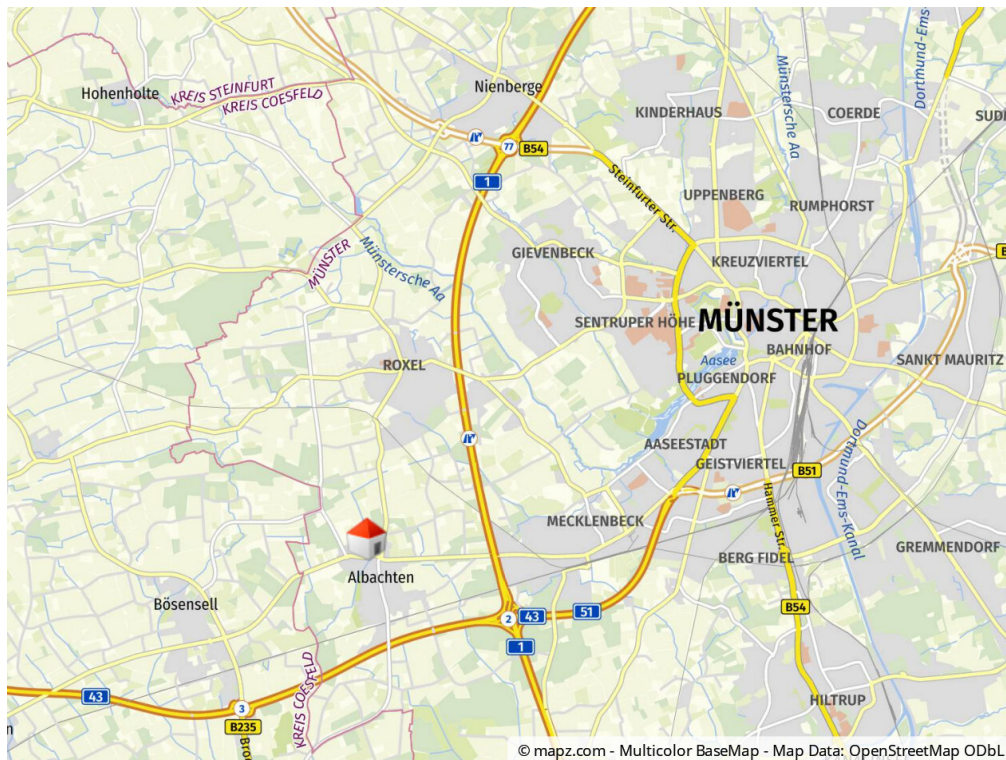


Seitliche Ansicht

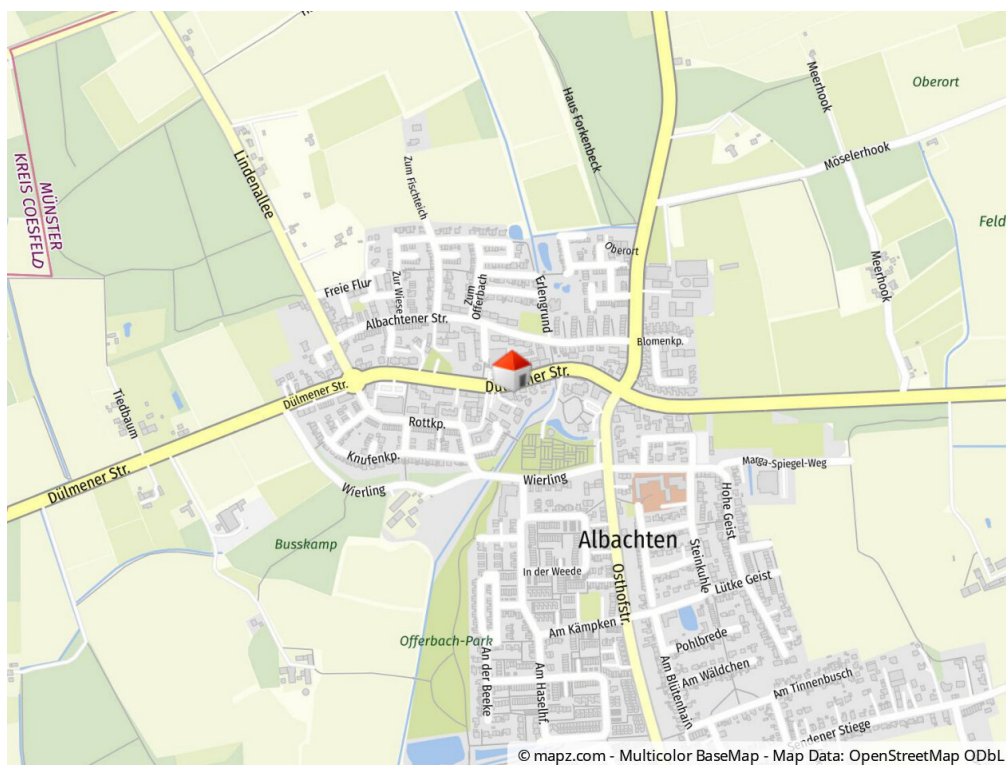




Terrasse



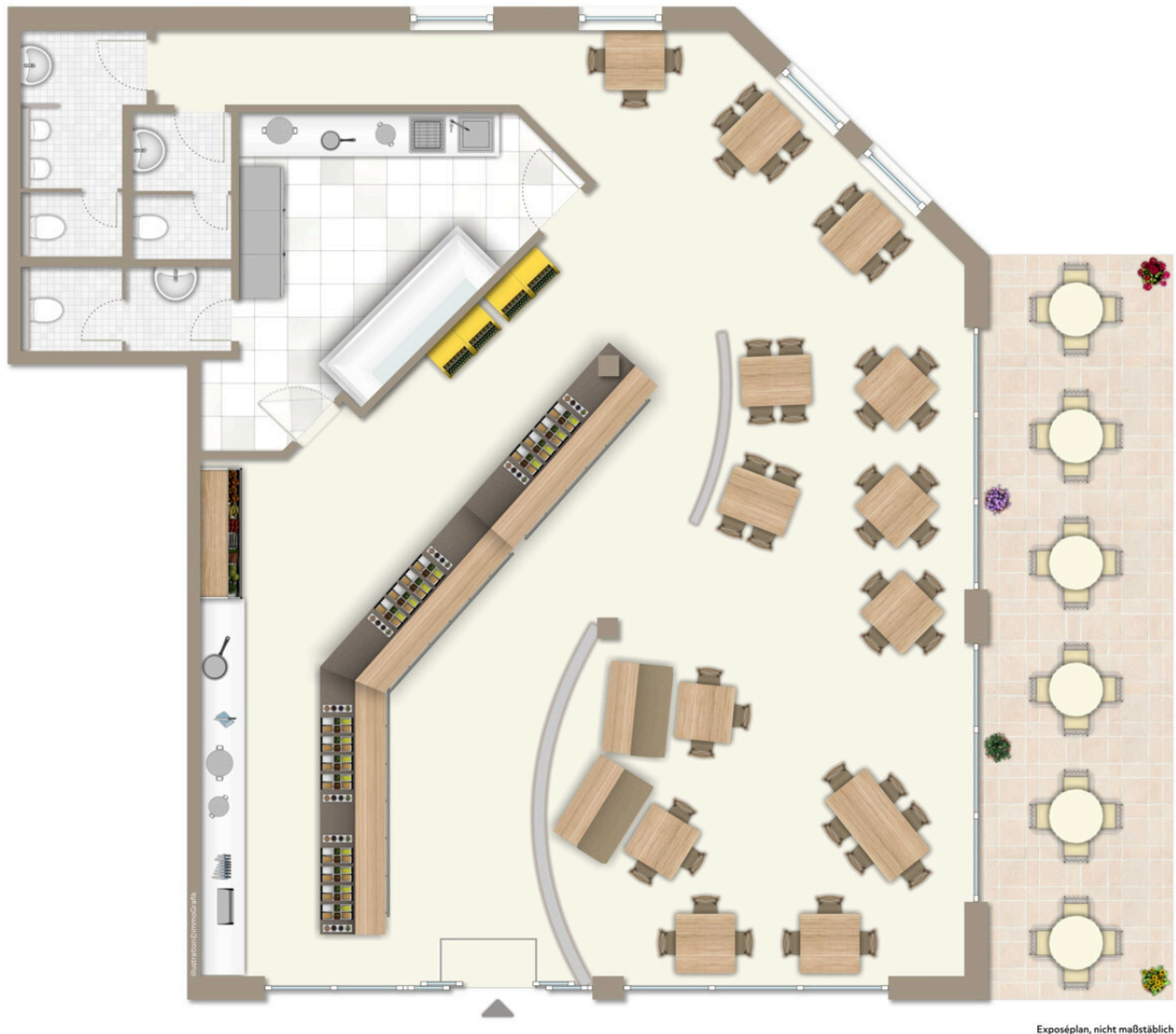
Stadtplan



Ortslage



## Grundriss



Erdgeschoss



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Sigrid Freckmann  
VMI Vermittlung Münster Immobilien GmbH & Co. KG  
Weseler Str. 253  
48151 Münster

Telefon: +49(251) 919879-0

Fax: +49(251) 919879-30

E-Mail: [anfragen@vmi-muenster.de](mailto:anfragen@vmi-muenster.de)

### Rechtshinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.