



# Bürofläche / Kanzleifläche

**zentrale Lage · kernsaniert · neuwertige, moderne Ausstattung**  
provisionsfrei direkt vom Eigentümer **ab sofort** verfügbar



Teilansicht der Bürofläche (teilbar)

## Eckdaten

- **ca. 167 m<sup>2</sup> Bürofläche**
- **zentral gelegenes Geschäftshaus**
- **neuwertige Ausstattung**
- **flexible Raumaufteilung möglich**
- **letzte Modernisierung 2023**

## Ausstattung

- CAT-7 Verkabelung
- Einbauküche
- Klimaanlage
- Balkon
- Personenaufzug
- optional: bis zu 10 Tiefgaragenplätze
- optional: zusätzliche Kellerräume

Es liegt ein Energieausweis für Nichtwohngebäude vom 10. Juli 2023 vor.

Endenergiebedarf Wärme: 172,20 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Endenergiebedarf Strom: 36,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Monatskaltmiete

**2.254,50 €** provisionsfrei

zzgl. MwSt. und zzgl. Nebenkosten

Kaution: 2 Monatskaltmieten

Nebenkosten: ca. 3,50–4,00 €/m<sup>2</sup> netto

## Lage

Am Rande der Innenstadt, erstklassig erreichbar und trotzdem ruhig gelegen. Diese kernsanierte Bürofläche im 4. Obergeschoss eines Osnabrücker Traditionsunternehmens bietet ideale Voraussetzungen für eine entspannte Arbeitsatmosphäre.

Der Hauptbahnhof, der Hasetor-Bahnhof und alle wichtigen ÖPNV-Anbindungen sind fußläufig zu erreichen. Dank der eigenen Tiefgarage können Mitarbeiter und Kunden entspannt mit dem PKW direkt am Objekt parken.

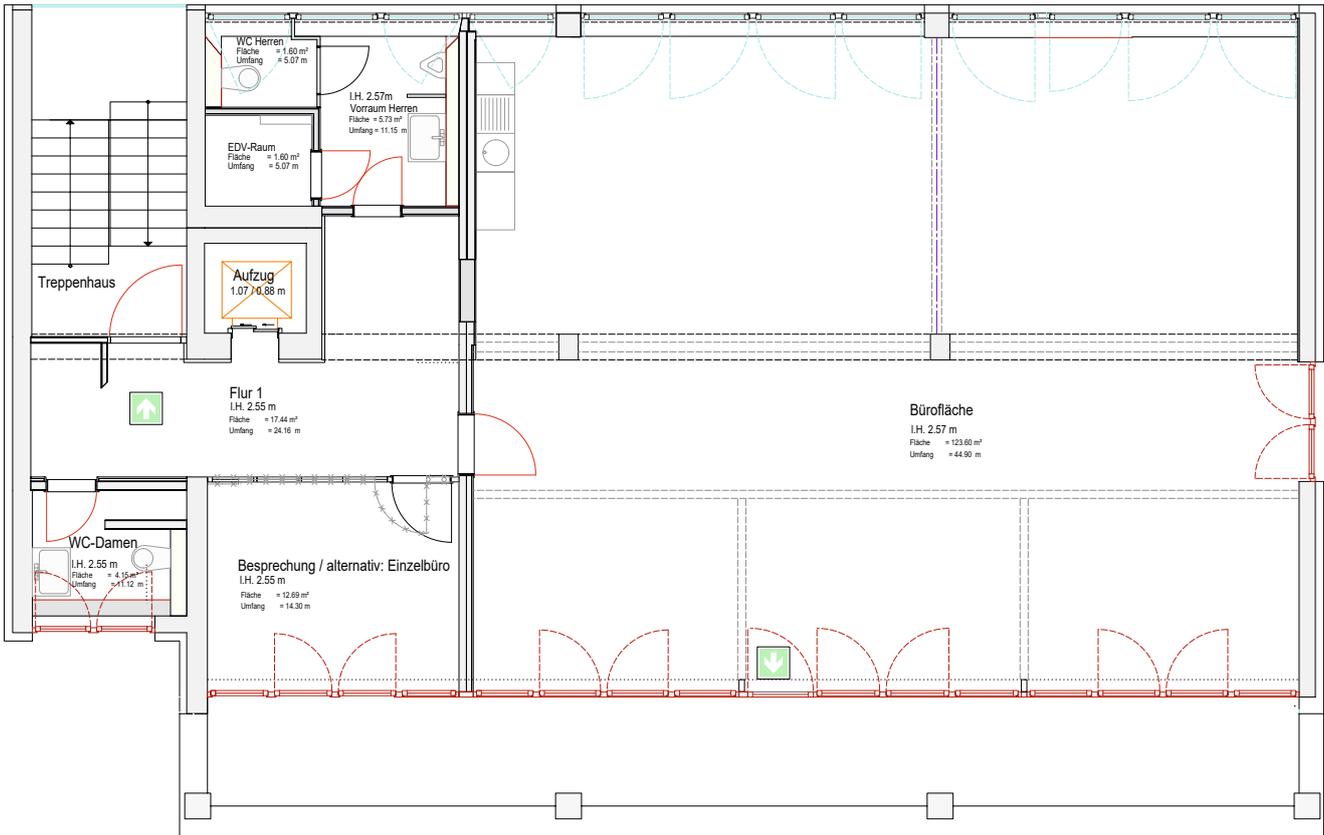
Für eine Nahversorgung ist durch Restaurants in der unmittelbaren Nähe, öffentlichen Kantinen und der unmittelbaren Nähe der Osnabrücker City einschließlich der Fußgängerzone gesorgt.



Gebäudevorderseite



Gebäuderückseite



## Flächenaufteilung

- **Eingangsbereich** mit großer Garderobe
- vorgelagertes **Einzelbüro** oder Besprechungszimmer
- **Großraumbüro**, teilbar in **bis zu fünf Bereiche**
- **Serverraum** mit CAT-7 Verkabelung
- **Damen-WC**
- **Herren-WC**
- **Außenbeschattung**
- **Küchenzeile** (wird noch eingebaut und ist im Mietpreis enthalten)
- **Balkon**

## Objektbeschreibung

Aktuell gibt es neben einem Besprechungsraum (der auch als Einzelbüro genutzt werden kann) ein offenes, lichtdurchflutetes und klimatisiertes Großraumbüro, welches in bis zu fünf Bereiche aufgeteilt werden kann. Vor dem Herren-WC liegt der Serverraum sowie ein Flur mit Garderobe und Zugang zum Fahrstuhl, zum separaten Damen-WC und in das Treppenhaus.

Die gesamte Büroetage wurde 2022/23 von Grund auf saniert und auf den aktuellen Stand gebracht. Neue Kunststofffenster, neue Heizkörper (wärmepumpengeeignet), eine vollständig erneuerte Sanitär-einrichtung, sowie ein moderner Fußbodenbelag und eine Klimaanlage wurden eingebracht. Weitere Merkmale sind die Außenbeschattung, eine Küchenzeile sowie ein Balkonbereich.



Bürofläche (teilbar)



Bürofläche (teilbar)



Bürofläche (teilbar)



Besprechungsraum / Einzelbüro



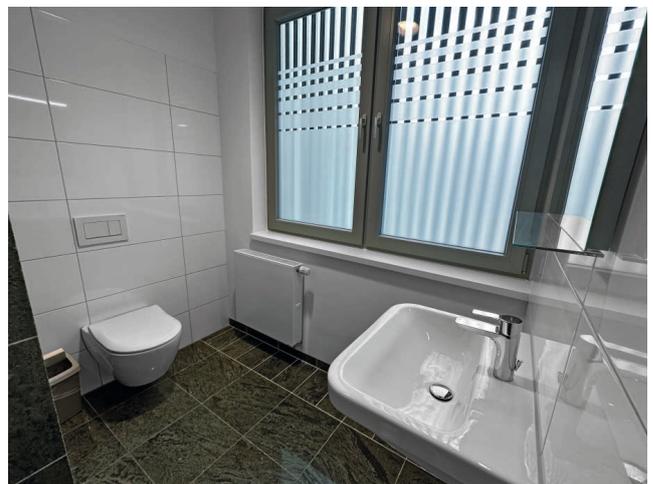
Flur / Garderobe / Aufzug



Eingang Treppenhaus / Aufzug



WC Herren



WC Damen



Ausblick auf den Osnabrücker Ringwall



Kunstobjekte vor der Balustrade

## Unsere Vorteile

Vergleichen Sie unsere Vorteile mit denen der Mitbewerber und bilden sich ein Urteil. Wir sind überzeugt, dass wir „uns sehen lassen können“ – also lassen auch Sie ihre Firma gut aussehen.

- **Anbindung** Zentrale Lage in der Osnabrücker Innenstadt.
- **Parken** Tiefgarage mit vergünstigten Parktarifen und E-Ladestationen.
- **Technik** Eigenes Team der FROMM Immobilien-GmbH für die Gebäudetechnik sowie professionelle Partner und Dienstleister im Bereich Facility Management und Haus- und Betriebstechnik.
- **Reinigung** Optional: zuverlässiger Reinigungsservice für die Büro- und Objektreinigung.
- **EDV** Die Gebäude sind für den Einsatz neuester Netzwerk- und Kommunikationstechnik vorbereitet.

## Profitieren Sie von weiteren Zusatzdienstleistungen

Wir unterstützen wir Sie bei Bedarf mit weiteren Zusatzleistungen, die Sie flexibel buchen können:

<b>Räume</b>	<b>Tagungen</b>	<b>Pförtner</b>
Sie können Besprechungs-, Seminar- und Schulungsräumlichkeiten buchen.	Nutzen Sie unseren großzügigen Tagungsraum über den Dächern der Osnabrücker Innenstadt.	Bei Bedarf können Sie von unserem optionalen Pförtner-Service profitieren.



## Für Fragen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung

Markus Ruppert und Franziska Hatke sind ihre kompetenten und freundlichen **Ansprechpartner** bezüglich **Vermietungen**.

### Markus Ruppert

Geschäftsleitung  
FROMM Immobilien-GmbH & Co. KG  
[info@fromm-immobilien.de](mailto:info@fromm-immobilien.de)  
Tel. 0541 - 310 340

### Franziska Hatke

Assistenz Immobilienleitung  
FROMM Immobilien-GmbH & Co. KG  
[info@fromm-immobilien.de](mailto:info@fromm-immobilien.de)  
Tel. 0541 - 310 340