

Exposé

Erstbezug nach hochwertiger Sanierung (2025)



**Repräsentative Büroetage in
werbestarker Bestlage von Hamm –
provisionsfrei direkt vom Bauträger +
kostenloser Umzugsservice!**

PROJEKT-PHILOSOPHIE

Als etablierter Projektentwickler und Bauträger aus Hamm bauen, sanieren und vermieten wir Flächen an zukunftsorientierte Unternehmen. Unser Ziel ist es, die lokale Wirtschaft und das Geschäftsumfeld unserer Stadt aktiv mitzugestalten und nachhaltig zu stärken. Mit diesem exklusiven Angebot bieten wir Ihnen nicht nur eine erstklassige Immobilie, sondern eine Partnerschaft auf Augenhöhe.



OBJEKTBESCHREIBUNG

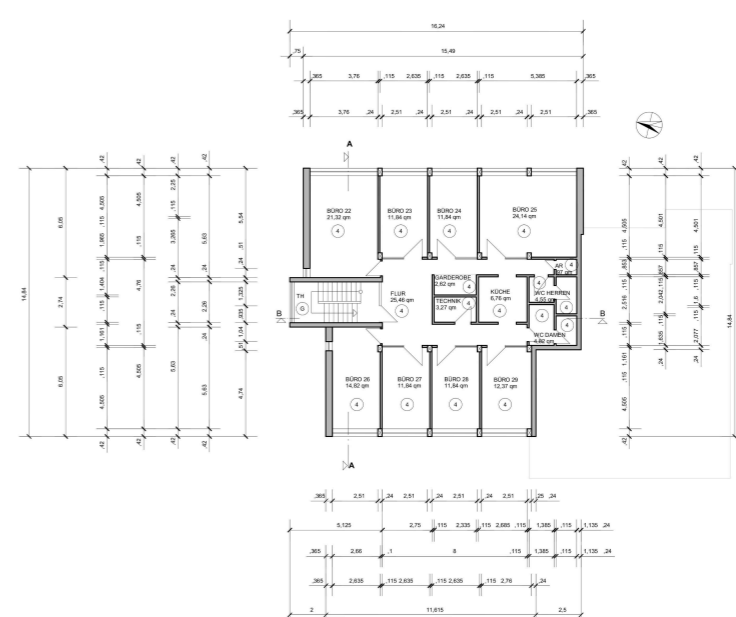
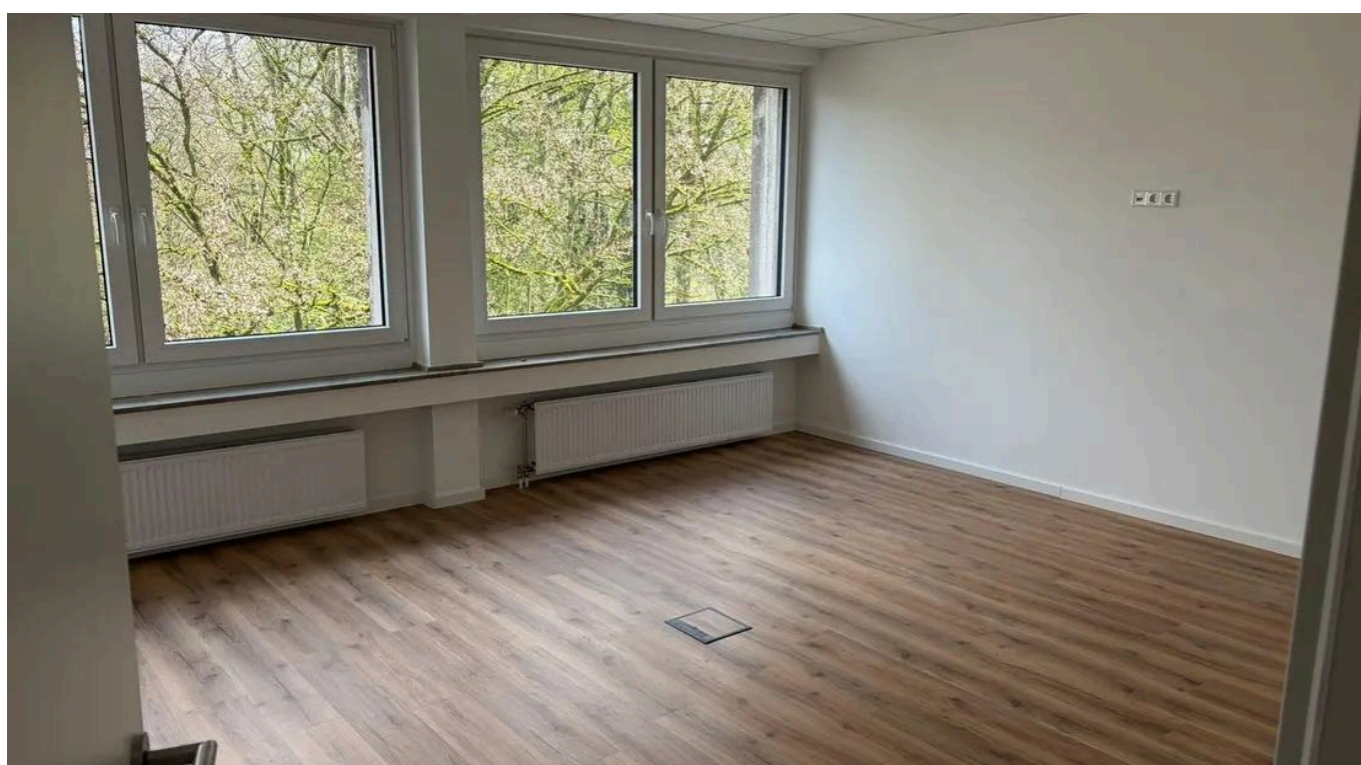
In einer der gefragtesten und verkehrsgünstigsten Lagen von Hamm bieten wir Ihnen diese lichtdurchflutete, großzügige Büroetage zur Miete an. Die Mietfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Geschäftsgebäudes direkt an der Marker Allee.

Im Jahr 2025 wurde das Objekt einer umfassenden und hochwertigen Innenrenovierung unterzogen (Erstbezug nach Sanierung). Im Zuge dieser Modernisierung wurden komplett neue, hochwärmedämmende Fenster installiert, was zu einer hervorragenden Energieeffizienz und einem exzellenten Schallschutz beiträgt. Als Bodenbelag wurde ein moderner, extrem strapazierfähiger PVC-Belag gewählt, der sich nicht nur durch eine elegante Optik auszeichnet, sondern auch höchste Hygienestandards erfüllt (ideal auch für Praxis- und Schulungsräume).



ECKDATEN AUF EINEN BLICK

- Objektart: Büroetage / Praxisfläche
- Adresse: Marker Allee 48, 59063 Hamm (Mitte)
- Fläche: 176,81 m²
- Etage: 2. Obergeschoss
- Zustand: Erstbezug nach hochwertiger Vollsanierung (2025)
- Verfügbarkeit: Ab sofort
- Monatliche Kaltmiete: 2.200,00 €
- Monatliche Nebenkosten: 530,00 €
- Kautio: 2.200,00 € (1 Kaltmiete)
- Pkw-Stellplätze: 4 private Parkflächen direkt am Objekt
- Bodenbelag: Strapazierfähiger, hygienischer PVC-Designboden
- Heizungsart: Gas (Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor)
- Provision: 100% provisionsfrei für den Mieter



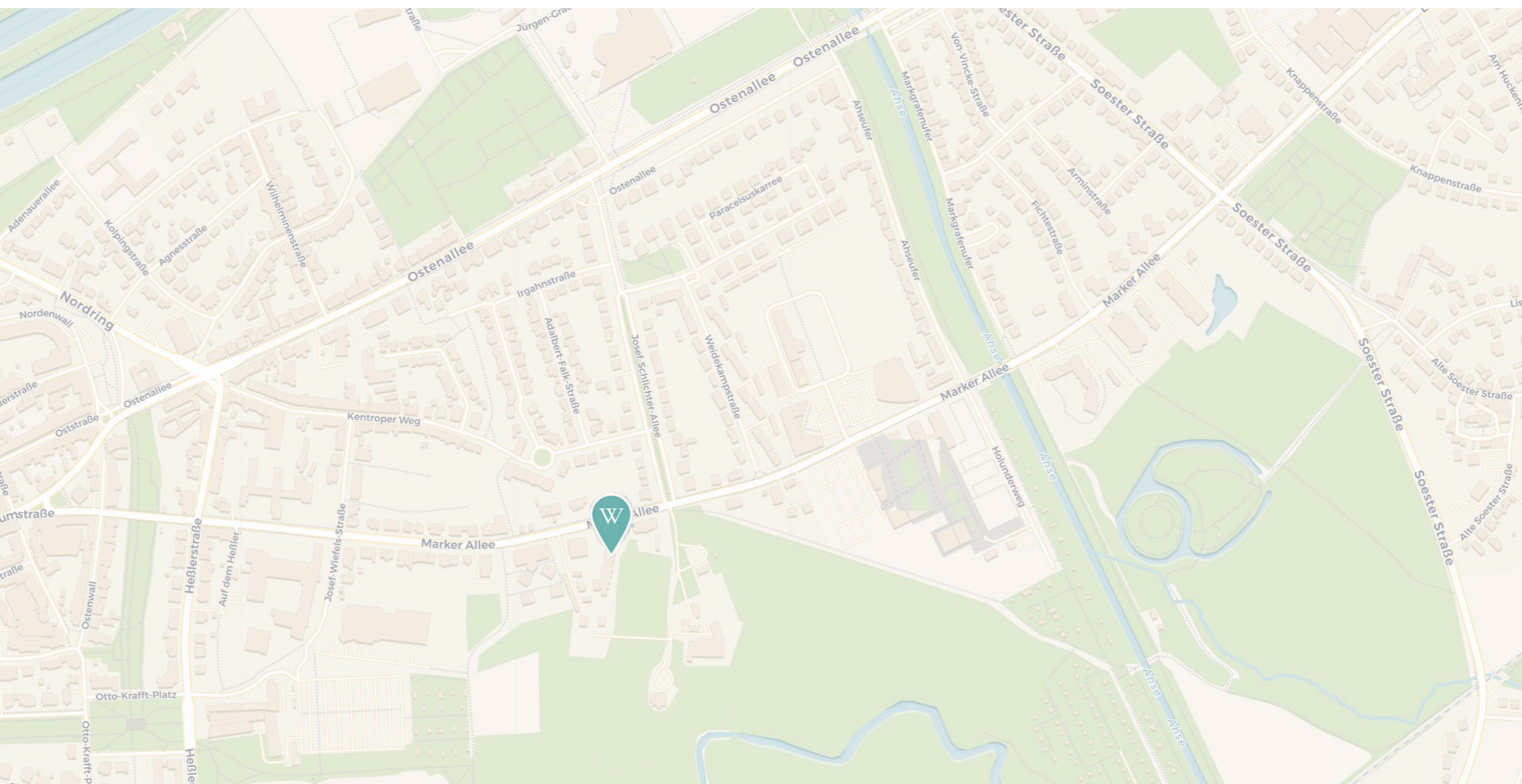
AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- **Maximale Werbewirksamkeit (Sichtbarkeit):** Durch die direkte Lage an der stark frequentierten Marker Allee garantiert das Gebäude Ihrem Unternehmen eine hervorragende Visibilität. Die Anbringung einer großzügigen Werbebeschilderung an der Fassade ist möglich und bietet exzellente Marketingeffekte für Fußgänger und Autofahrer.
- **Highspeed-Konnektivität:** Das Objekt ist für modernste digitale Arbeitsabläufe gerüstet. Ein extrem schneller Breitband-Glasfaseranschluss sorgt für stabile und zukunftssichere digitale Arbeitsprozesse.
- **Hervorragende Parkplatzsituation:** Zum Büro gehören 4 fest zugewiesene, private Pkw-Stellplätze direkt am Gebäude – ein unschätzbare Vorteil für Ihre Mitarbeiter, Mandanten oder Kunden.
- **Flexible Raumaufteilung:** Die 176,81 m² große Etage lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen – ob großzügiges Open-Space-Büro, strukturierte Einzelbüros, Besprechungsräume oder die Nutzung als Praxisfläche.



LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Marker Allee 48 befindet sich im begehrten Stadtbezirk Hamm-Mitte. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die regionalen Autobahnen (A2/A1) ist hervorragend. In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants sowie medizinische und Bildungseinrichtungen (wie die Hochschule Hamm-Lippstadt).



KONTAKT & BESICHTIGUNG & ANGEBOT

UNSER EXKLUSIVES MEHRWERT-ANGEBOT FÜR SICHERSENTSCHLOSSENE

Als inhabergeführter Bauträger möchten wir Ihnen den Start an Ihrem neuen Standort so einfach und wirtschaftlich wie möglich machen. Profitieren Sie von zwei einmaligen Vorteilen:

1. Über 5.000 € direkte Ersparnis durch Provisionsfreiheit

Da Sie dieses Objekt direkt vom Bauträger und Eigentümer anmieten, fällt für Sie keine Maklerprovision an. Bei einer gewerblichen Anmietung sparen Sie dadurch im Vergleich zu marktüblichen Angeboten sofort bis zu 5.236,00 € (entspricht ca. 2 Kaltmieten zzgl. MwSt.) an wertvoller Liquidität, die Sie direkt in Ihr operatives Geschäft oder Ihre IT investieren können.

2. "Umzug auf unsere Kosten" – Unser Rundum-Sorglos-Service

Wir lassen Sie beim Wechsel nicht allein! Bei Abschluss eines langfristigen Mietvertrags übernehmen wir die kompletten Kosten für Ihr professionelles Umzugsunternehmen. Wir organisieren den logistischen Ablauf für Sie, damit Ihr Team ohne Betriebsunterbrechung und stressfrei am Montag im neuen Büro durchstarten kann.



Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Premium-Fläche. Gerne senden wir Ihnen die Grundrisse zu und vereinbaren kurzfristig einen Besichtigungstermin vor Ort.

Westfälische Immobilieninvest GmbH
Alexandr Ceaglei
T.: +49 2381 1435984
E-Mail: a.ceaglei@wii-invest.de