

BUSCHE

GEWERBEEXPERTEN

**Gronau || 1.100 m²
hochwertige
Büro-/Ausstellungsfläche||
593 m² Lagerfläche**

Objekt: BC-3663 | 48599 Gronau (Westfalen)



Daten

externe Obj.Nr.	BC-3663
Gesamtfläche	1.693 m ²
Grundstück	9.025 m ²
Bürofläche	1.100 m ²
Nebenfläche	593 m ²
Gewerbefläche	1.693 m ²
Anzahl der Etagen	2
PLZ	48599
Ort	Gronau (Westfalen)
Land	Deutschland
Kaufpreis	2.750.000 €
Anzahl Aussenstellplätze	22
Boden	Teppichboden, Parkett, Fliesen (WC-Bereiche)
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Fahrstuhl	Lastenfahrstuhl
Energieaus. Art	Verbrauchsausweis Gewerbe
Energieausw. gültig bis	23.06.2035
Baujahr lt. Energieausw.	2004
wesentl. Energieträger	Gas
Endenergieverbr. (W)	45 kWh/(m ² a)
Endenergieverbr. (St)	16 kWh/(m ² a)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Beschreibung

Stil trifft Funktion: Hochwertiges Büro- und Hallenensemble mit außergewöhnlicher Architektur

Die Sonne spiegelt sich in der Glasfassade des eleganten Gebäudes, das durch sein rundes gläsernes Entrée sofort ins Auge fällt – offen, hell, einladend. Am Einstein-Ring in Gronau steht diese architektonisch hochwertige und gepflegte Gewerbeimmobilie zum Verkauf. Auf einem großzügigen Areal von ca. 9.025 m² vereint das Anwesen rund 1.100 m² flexibel nutzbare Büro- und Ausstellungsflächen mit einer ca. 593 m² großen, hellen Lagerhalle und überzeugt dabei sowohl durch seine repräsentative Gestaltung als auch durch seine Funktionalität.

Neben der vorhandenen Nutzfläche bietet das weitläufige Grundstück Potenzial für bauliche Erweiterungen – ideal für Unternehmen mit Wachstumsperspektive oder individuelle Nutzungskonzepte.

Bereits beim ersten Blick beeindruckt das eindrucksvolle Glasrondell: Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit eleganter Glas-Rundtreppe und offener Empore mit Ausblick schafft einen Empfang mit Ausstrahlung – perfekt für Unternehmen, die bei Kunden, Partnern und Mitarbeitenden Professionalität und Stil kommunizieren möchten.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben dem einladenden Empfangsbereich großzügige Büroräume, hochwertig ausgestattete Showrooms mit Stäbchenparkettboden, ein separater Archiv- und ein Serverraum mit moderner Cat-6-Verkabelung sowie eine gepflegte Küche mit Zugang zu einer charmanten kleinen Außenterrasse mit Blick ins Grüne – zum Durchatmen, Planen und Entscheiden. Ein leistungsstarker Lastenaufzug (Traglast 1.000 kg und Ladehöhe 2,5 m) verbindet beide Etagen und sorgt für effiziente Abläufe.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Mix aus Open-Space-Bereichen und abgetrennten Einzel- oder Mehrpersonenbüros – teils mit Glaswänden, teils durch modulare Trennwände. Ein großer Besprechungsraum sowie ein weiteres Archiv bieten Raum für vielfältige Nutzungskonzepte. Hochwertige Ausstattung, außenliegender Sonnenschutz, integrierte Deckenbeleuchtung und gepflegter Nadelfilz-Teppichboden schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Gepflegte, getrennte Sanitäreinrichtungen für Herren und Damen auf beiden Etagen – inklusive Dusche im Damen-WC im Obergeschoss – bieten zusätzlichen Komfort.

Die angrenzende und durch einen Flur mit den Büroflächen verbundene Lagerhalle mit rund 593 m² Fläche bietet durch Oberlichter und teils transluzente Wandflächen eine angenehme Tageslicht-Atmosphäre. Die Anlieferung erfolgt überdacht durch zwei Sektionaltore, von denen eines ebenerdig belieferbar und eines per Rampe ist. Robuste Bodenbeschaffenheit und Deckenbeleuchtung bieten ideale Voraussetzungen für Lager, Kommissionierung oder leichte Produktion.

Die Außenanlage mit gepflasterten Wegen und Grünanlage präsentiert sich ebenso atmosphärisch wie funktional: Eine harmonisch integrierte reizvolle Teichanlage mit angrenzender Sonnenterrasse schafft Ruhepunkte, während drei separate Einfahrtstore, ein eigenes Fußgängertor und 22 PKW-Stellplätze (mit E-Ladestation) den exklusiven Komfort und die Erreichbarkeit des Standorts unterstreichen.

Ein repräsentativer Unternehmenssitz mit Substanz, architektonischer Qualität und funktionaler Vielseitigkeit – perfekt für Unternehmen mit Anspruch.

Ausstattung

Grundstück:

- ca. 9.025m²
- vollständig umzäunt
- Drei Einfahrtstore + separates Fußgängertor
- Gepflasterte Hofflächen und Wege
- 22 PKW-Stellplätze inkl. E-Ladesäule
- Außenanlage mit kleiner Teichterrasse

Büro-/Verwaltungsgebäude:

- ca. 1.094m² auf zwei Etagen
- Repräsentatives Glas-Foyer mit Glasrundtreppe und Galerie
- Empfangsbereich mit Zugang zu Büroeinheiten und Showroom
- Showroom mit Parkettboden
- öffenbare Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Trennwandsystem (teilweise Glas)
- Mix aus Open Space und Mehrpersonen-Büros, Besprechungs-, Archivräumen, Serverraum
- Integrierte LED-Deckenbeleuchtung

- Verkabelung: CAT-6 über Kabelkanäle
- Küche mit Fliesenboden und Zugang nach draußen
- Getrennte Sanitäranlagen Damen- und Herren (OG Damen mit Dusche)
- Lastenaufzug (1.000 kg Traglast, Ladehöhe 2,5 m)

Halle:

- ca. 598 m²
- Zwei Sektionaltore (ebenerdig, mit Rampe)
- Oberlichter und Lichtbänder für Tageslicht
- Deckenbeleuchtung
- Wandteile mit transluzenten Elementen
- Robuster, glatter Bodenbelag

Lage

Die Immobilie liegt im etablierten Industrie- und Gewerbepark „Am Berge“ im Süd-Osten der Stadt Gronau (Westf.), nur wenige Minuten von der niederländischen Grenze entfernt. Die Lage vereint perfekte Erreichbarkeit mit einem wirtschaftlich aktiven Umfeld.

Über die nahegelegene B 54 (1,5 km) erreichen Sie zügig die A 31, die das Ruhrgebiet mit dem Norden Deutschlands verbindet. Zudem bietet die Grenznähe eine ideale Anbindung an die Niederlande (weniger als 10 km) und somit Zugang zu einem erweiterten Markt.

In der direkten Umgebung haben sich zahlreiche namhafte mittelständische und internationale Unternehmen aus Produktion, Dienstleistung, IT und Handel angesiedelt – ein Zeichen für die Attraktivität des Standorts.

Der Bahnhof Gronau, der etwa 5 Kilometer vom Objekt entfernt liegt, sowie gastronomische und infrastrukturelle Einrichtungen sind sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle „Robert-Bunsen-Straße“ befindet sich mit 350 Meter in fußläufiger Entfernung vom Objekt und wird morgens und nachmittags mehrmals angefahren.

Münster, Enschede, Dortmund und das Ruhrgebiet liegen in gut erreichbarer Entfernung – und doch genießen Sie hier Ruhe, Übersicht und eine gepflegte Umgebung für Ihren Unternehmenssitz.

Sonstige Angaben

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER:

Die wirtschaftlich notwendige Vergütung erhalten wir vom Objektanbieter.

















BUSCHE

GEWERBEEXPERTEN



Ihr Ansprechpartner

Herr Steffen Bürger

BUSCHE GEWERBEEXPERTEN GmbH

Robert-Bosch-Straße 20

48153 Münster

Telefon: +49 251 203 187 47

Fax: +49 251 203 187 41

Mobil: +49 163 260 35 63

E-Mail: steffen.buerger@busche-gewerbeexperten.de

Web: www.busche-gewerbeexperten.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Bitte nehmen Sie keine eigenständigen Besichtigungen der Immobilie(n) vor, Ihr Ansprechpartner vereinbart gern einen individuellen Termin mit Ihnen.