



GEWERBEOBJEKT ZUR VERMIETUNG

Halle mit Bürotrakt

ca. 620 m² Gewerbefläche

Gildenstraße 18 · 48157 Münster-Handorf

Verfügbar ab 01. Januar 2027 · Vermietung als Gesamtobjekt

Gesamtfläche	ca. 620 m ²
davon Lagerfläche	ca. 372 m ²
davon Bürofläche	ca. 248 m ²
Grundstück	ca. 999 m ²
Sektionaltor, ebenerdig	4,00 × 5,00 m
Endenergieverbrauch	83,4 Wärme · 19,8 Strom kWh/(m ² ·a)
Miete netto kalt	5.575 € / Monat
Nebenkosten, ca.	1.150 € / Monat

Das Objekt

Ein Gewerbestandort, der mehr kann als Standard

Wer einen Gewerbestandort mit Charakter sucht, wird hier schnell fündig: Dieses architektonisch interessante Gebäude verbindet großzügige Lagerflächen, moderne Bürobereiche und repräsentative Kundenberatung zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

Schon die Architektur macht den besonderen Unterschied. Statt einer klassischen, nüchternen Gewerbehalle erwartet Sie ein eigenständiger Baukörper mit zwei geschwungenen Dachflächen und einem markanten Oberlichtband, das viel natürliches Tageslicht tief in das Gebäude hineinführt. Ein zusätzliches, über 30 Meter langes Fensterband sorgt auch in der Halle für eine helle und angenehme Atmosphäre.

Funktional durchdacht. Repräsentativ im Auftritt.

Die klare Trennung der unterschiedlichen Bereiche ermöglicht effiziente Abläufe im täglichen Betrieb. Kunden und Besucher werden freundlich über den Empfang im Erdgeschoss empfangen, während die Warenanlieferung komfortabel über das Hallentor auf der Nordseite erfolgt. Die Verwaltung befindet sich im Obergeschoss und bietet damit einen eigenen, ruhigeren Arbeitsbereich.

Auch der Warenfluss zwischen den Ebenen ist gelöst: In der Lagerhalle ist eine Kranbahn vorhanden. Ware lässt sich damit nicht nur mit dem Gabelstapler, sondern ebenso per Kran in das Obergeschoss heben.

Besonders praktisch: Zwei separate Zugänge auf der Südseite erschließen Büro- und Hallenbereich unabhängig voneinander. So lässt sich der Standort flexibel an die individuellen Anforderungen Ihres Unternehmens anpassen.

Ein Haus, viele Möglichkeiten

Ob Handel, Vertrieb, Service, Handwerk oder technisches Gewerbe – hier finden Unternehmen die passende Bühne für ihre tägliche Arbeit. Die Kombination aus Büro, Kundenbereich und Lager schafft kurze Wege, effiziente Prozesse und die Möglichkeit, wesentliche Unternehmensbereiche an einem einzigen Standort zu bündeln.

Wohltuend sind auch die gepflegten Außenanlagen mit dauergrünen Pflanzen und zwei Zierteichen.

Ein Gewerbeobjekt mit viel Raum für Ideen, professionellem Auftritt und einer Architektur, die sich wohltuend vom Einerlei klassischer Gewerbebauten abhebt.

Ein Standort für Unternehmen, die mehr erwarten als nur Fläche.



Straßenansicht mit Besucherstellplätzen und Zufahrt zum Hallentor

Lage

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet Handorf-Gildenstraße, einem ansprechenden Stadtgebiet von Münster in Westfalen. Die Wirtschaftsförderung Münster führt es in der Gewerbegebietslage Nordost. Münster-Handorf liegt im Osten der Stadt an der Werse.

Bis zum nächsten Autobahnanschluss und zum Hauptbahnhof Münster sind es jeweils rund 15 Minuten Fahrzeit. Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke in Münster-Handorf liegt bei rund 10.200 Kraftfahrzeugen.

Das unmittelbare Umfeld ist gewerblich geprägt und gemischt belegt – Handwerk, Handel, technisches Gewerbe und Dienstleistung.



Luftbild des Objekts mit Zufahrt, Stellplätzen und Hallentor



Gebäudefront zur Gildenstraße, Hallentor und Personenzugang

Flächen

BEREICH	FLÄCHE
Lager 1, Erdgeschoss	216,73 m ²
Lager 2, Obergeschoss	125,66 m ²
Lager 3, Obergeschoss	29,18 m ²
Lagerfläche gesamt	371,57 m²
Büro, Obergeschoss	128,12 m ²
Büro und Empfang, Erdgeschoss	ca. 120 m ²
Gesamtfläche	ca. 620 m²
Bebaute Fläche	559 m ²
Außenanlage mit Teichen	ca. 379 m ²
Grundstücksfläche	999 m ²

Flächenangaben nach der Flächenberechnung des Architekturbüros vom 16.04.2004. Eine Mietflächenberechnung nach gif/MF-G ist nicht Bestandteil dieser Angaben.

Raumaufteilung

Erdgeschoss – Büro und Kundenbereich

- Großzügiger Empfangsbereich
- Drei separat nutzbare Büros (Beratung 1–3) und zwei offene Büroflächen
- Teeküche, gegenüber den beiden WC-Räumen
- Abstell- bzw. Nebenraum
- Zwei WC-Räume
- Wendeltreppe ins Obergeschoss, Durchmesser 1,80 m, Trittstufen in Ahorn

Erdgeschoss – Lager und Betrieb

- Beheizte Lagerfläche „Lager 1“ mit ebenerdiger Toranfahrt
- Sektionaltor 4,00 × 5,00 m mit Elektroantrieb und integrierter Schlupftür (ca. 1,00 × 2,00 m), Nordseite
- Zweigeschossig offener Hallenbereich (Luftraum) mit rund 6 m Wandhöhe im Bereich der Toranfahrt
- Industriebodenplatte aus Stahlfaserbeton mit Hartstoff-Verschleißschicht
- Flur als Verbindung zum Büro- und Kundenbereich
- Separater Heizungsraum
- Zwei weitere WC-Räume
- Treppenhaus mit Steintreppe, hinter dem Lager am Zugang zum Empfang gelegen
- Offene Stahltreppe mit Gitterroststufen und Zwischenpodest zur oberen Lagerebene
- Kranbahn für den Warentransport in das Obergeschoss

Obergeschoss – Bürobereich

- Fünf Büroräume unterschiedlicher Größe – vom Einzelbüro bis zu einer größeren Fläche für mehrere Arbeitsplätze oder Besprechungen
- Separate Teeküche
- Zwei WC-Räume
- Balkon
- Raumhöhe 2,50 bis 2,75 m an der Wand, zur gewölbten Dachfläche hin ansteigend

Obergeschoss – Lagerbereich

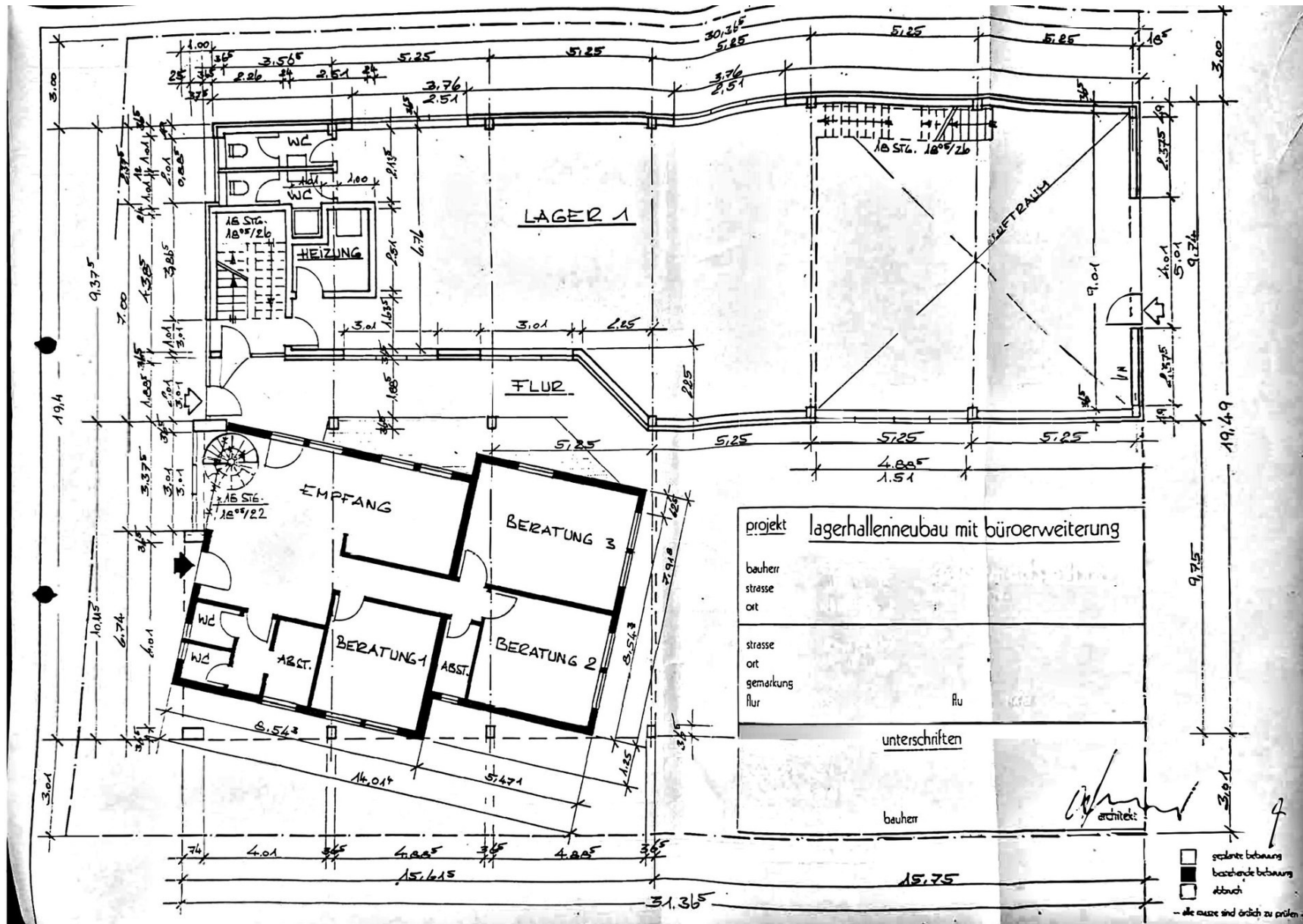
- Lager 2 und Lager 3, baulich voneinander getrennt
- Zwei weitere WC-Räume
- Luftraum über dem offenen Hallenbereich des Erdgeschosses

Erschließung des Obergeschosses

- Wendeltreppe mit Ahornstufen im Bürotrakt
- Offene Stahltreppe im Lager
- Steintreppe im Treppenhaus

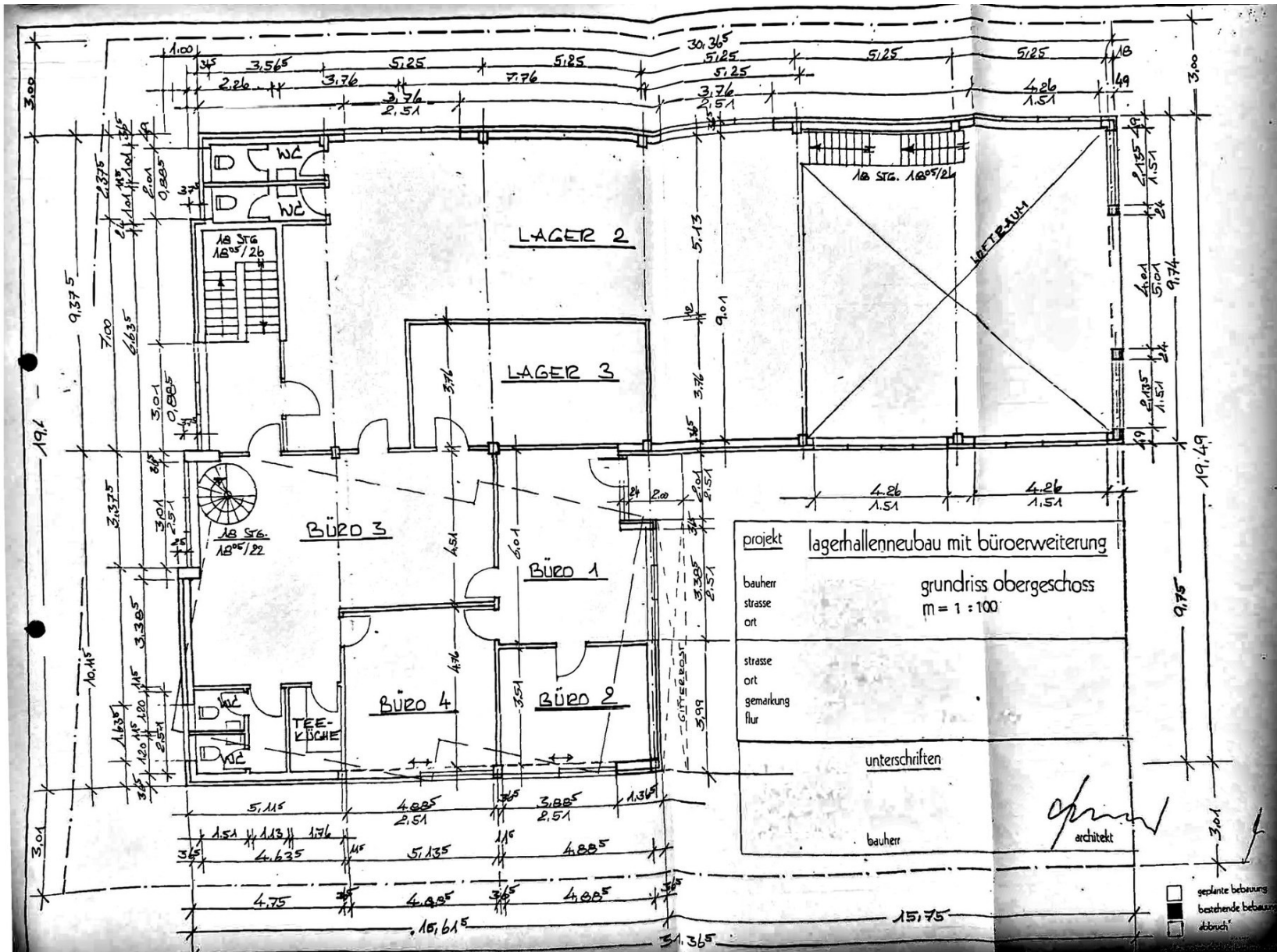
Im gesamten Gebäude stehen acht separate WC-Räume sowie je eine Teeküche im Erd- und im Obergeschoss zur Verfügung – ein Vorteil bei Nutzung durch mehrere Abteilungen oder Funktionsbereiche.

Grundriss Erdgeschoss



Maßstab 1:100 · Empfang und Büros (im Plan als Beratung 1-3 bezeichnet), Lager 1 mit Luftraum und Toranfahrt, Heizungsraum, Flur und Treppenhaus · Alle Maße sind örtlich zu prüfen

Grundriss Obergeschoss



Maßstab 1:100 · Büroräume und Teeküche, Lager 2 und Lager 3, Luftraum über dem offenen Hallenbereich · Alle Maße sind örtlich zu prüfen

Die Halle

Zweigeschossig offener Hallenbereich mit rund 6 m Wandhöhe im Bereich der Toranfahrt, durchlaufendem Fensterband und zusätzlicher Lagerebene über eine offene Stahlterre.



Lager 1 mit ebenerdiger Toranfahrt, Zwischendecke auf 3,25 m und der geschwungenen Dachfläche über dem offenen Hallenbereich



Sektionaltor 4,00 × 5,00 m mit integrierter Schlupftür



Fassade aus Iso-Sandwichpaneelen mit umlaufendem Fensterband

Büro, Empfang und Beratung

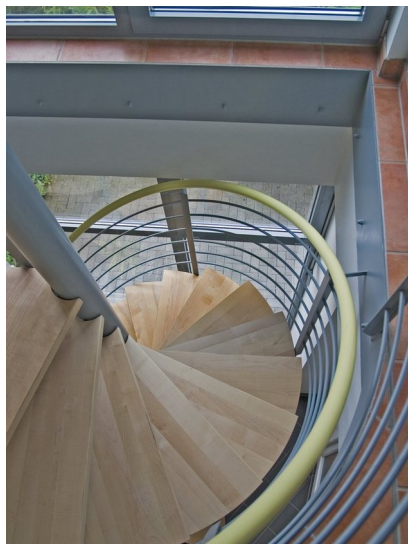
Die Büroräume im Obergeschoss sind zur gewölbten Dachfläche hin offen und werden über ein zusätzliches Oberlichtband belichtet. Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Empfangsbereich Kunden und Geschäftspartner.



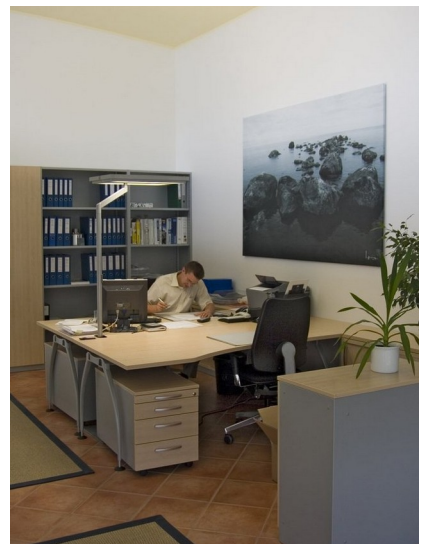
Büro im Obergeschoss: gewölbte Decke, Oberlichtband und direkter Zugang zum Balkon



Empfangsbereich im Erdgeschoss



Wendeltreppe, Ø 1,80 m, Ahornstufen



Arbeitsplatz im OG

Innenhof, Zugänge und Architektur

Zwischen den beiden Gebäudehälften liegt ein begrünter Innenhof mit Teich. Er erschließt den überdachten Haupteingang und bringt zusätzliches Tageslicht in Büro- und Lagerbereiche.



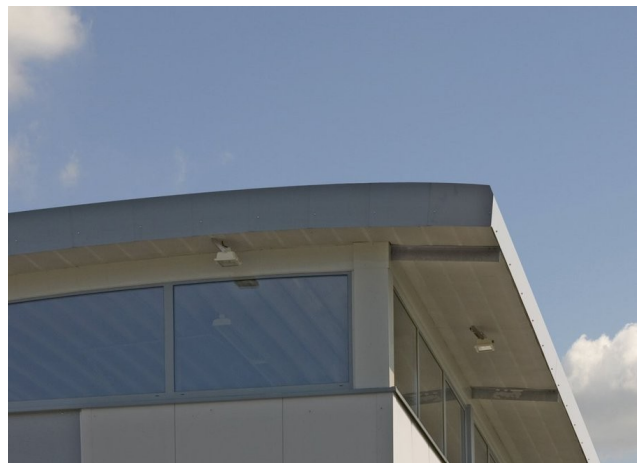
Innenhof mit Zuweg zum Haupteingang, Balkon und Oberlichtband



Überdachter Haupteingang



Balkon am Obergeschoss zum Innenhof



Dachrand und Fensterband im Detail

Technische Daten

KONSTRUKTION UND HÜLLE

Tragwerk	Stahlskelettbau, Stützen in EG und OG, Binder aus IPE-/HEA-Profilen
Binderabstand	ca. 5,25 m
Spannweite	2 × ca. 9,74 m
Gebäudeabmessungen	ca. 31,37 × 19,49 m
Traufenhöhe	ca. 6,00 m
Firsthöhe	ca. 7,50 m
Dachform	Bogendach, Radius ca. 90 m
Dachaufbau	Warmdach, Trapezblech, 140 mm Mineralfaserdämmung, Folienabdichtung
Fassade	Iso-Sandwichpaneele, 80 mm Polyurethan zwischen bandverzinkten Blechen
Fenster	Kunststofffenster, Isolierverglasung, Alu-Außenfensterbänke
Brandschutz	Stahltragwerk mit Brandschutzbeschichtung R30

HALLE

Beheizung	Halle und Bürotrakt beheizt
Tor	Sektionaltor 4,00 × 5,00 m, elektrisch, mit Schlupftür
Bodenplatte	Stahlfaserbeton, 20 cm WU-Beton, 8 mm Hartstoff-Verschleißschicht, Beanspruchungsgruppe III, mechanisch geglättet
Bodengefälle	ca. 4–5 cm zur Straße
Belichtung	Fensterband 30,36 × 1,51 m, weiteres Band 15,00 × 1,51 m, Oberlichtband zwischen den Gebäudeteilen

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Heizung	Erdgas, Wärmeerzeuger Baujahr 2005
Warmwasser	über die Gasheizung
Lüftung	Fensterlüftung
Kühlung	fest installierte Klimaanlage, Kühlung aus Strom
Datenanbindung	DSL
Stellplätze	6

Konditionen

Miete nettokalt	5.575 € / Monat
Nebenkosten	ca. 1.150 € / Monat (Näherungswert)
Kaution	3 Monatsmieten netto
Mindestlaufzeit	3 Jahre, mit Verlängerungsoption
Nutzungsart	gewerblich, gemäß Baugenehmigung

Alle Beträge zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Strom, Erdgas, Wasser und die Abgaben an die Stadt Münster werden vom Mieter direkt getragen; eine Nebenkostenvorauszahlung und eine jährliche Betriebskostenabrechnung entfallen damit.

Verbrauchswerte

Verbrauch und Kosten des derzeitigen Mieters, ermittelt aus den Versorgerabrechnungen. Der tatsächliche Verbrauch hängt von Art und Umfang der Nutzung ab.

ABRECHNUNGSJAHR	ERDGAS • STROM • WASSER
2022/2023	46.975 kWh • 11.180 kWh (310 Tage) • 56,4 m³
2023/2024	43.681 kWh • 12.415 kWh • 33,8 m³
2024/2025	53.001 kWh • 11.509 kWh • 45,4 m³
Kosten letztes Abrechnungsjahr, brutto	rund 9.800 € im Jahr

Strom, Erdgas und Wasser werden über eigene Zähler erfasst und direkt mit den Versorgern abgerechnet. Ein Wechsel des Versorgers ist möglich.

Nebenkosten und Abgaben

Strom, Erdgas, Wasser und die Abgaben an die Stadt Münster werden bislang vom Mieter direkt getragen – ohne Vorauszahlung und ohne jährliche Betriebskostenabrechnung.

GRUNDBESITZABGABEN STADT MÜNSTER (BESCHEID 2024)	BETRAG
Grundsteuer B	1.774,19 €
Niederschlagswassergebühr (470 m² bebaute/befestigte Fläche)	418,30 €
Abfallbeseitigung, Biobehälter 120 l, wöchentlich	399,60 €
Schmutzwasser, Vorauszahlung	93,65 €
Abfallbeseitigung, Restmüllbehälter 35 l, 14-täglich	72,96 €
Straßenreinigung, 14-täglich, Frontlänge 25,00 m	37,50 €
Grundgebühr Abfallbeseitigung	36,00 €
Gewässergebühr	6,62 €
Summe	2.838,82 €

Papierbehälter 240 l, 14-täglich: gebührenfrei. Der aktuelle Bescheid wird nachgereicht.

ERWARTETE NEBELASTUNG 2026	PRO JAHR • PRO MONAT
Grundbesitzabgaben	ca. 3.100 € • ca. 258 €
Erdgas	ca. 5.900 € • ca. 492 €

ERWARTETE NEBENBELASTUNG 2026	PRO JAHR · PRO MONAT
Strom	ca. 4.300 € · ca. 358 €
Wasser	ca. 320 € · ca. 27 €
Summe, Näherungswert	ca. 13.600 € · ca. 1.150 €

Näherungswerte für 2026, fortgeschrieben aus den Abrechnungen 2024/2025 und den Abschlagsprognosen der Versorger. Das entspricht rund 1,85 €/m² monatlich, zuzüglich Gebäudeversicherung. Der tatsächliche Verbrauch hängt von Art und Umfang der Nutzung ab.

Energieausweis

Art des Energieausweises	Energieverbrauchsausweis
Registriernummer	NW-2026-006643209
Ausstellungsdatum	24.09.2026
Gültig bis	24.09.2036
Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)
Baujahr Gebäude	2004
Baujahr Wärmeerzeuger	2005
Nettogrundfläche	620,00 m ²
Wesentlicher Energieträger Heizung	Erdgas
Wesentlicher Energieträger Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	keine
Endenergieverbrauch Wärme	83,4 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Strom	19,8 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch	127,4 kWh/(m ² ·a)
Treibhausgasemissionen	31,12 kg CO ₂ -Äquivalent/(m ² ·a)

GEBÄUDEZONEN LAUT ENERGIEAUSWEIS	FLÄCHENANTEIL
Bürogebäude	40,0 %
Gewerbliche und industrielle Gebäude	60,0 %

Der Stromkennwert enthält den Verbrauch für die eingebaute Beleuchtung und die Kühlung. Für Nichtwohngebäude weist das Gebäudeenergiegesetz keine Energieeffizienzklasse aus. Ausgestellt von Dr.-Ing. Carole Binsfeld, München. Der Energieausweis wird auf Anfrage vorgelegt und bei Besichtigung übergeben.

Kontakt und Besichtigung

Eigentümer	Grodde Vermögensverwaltungs GbR
Ansprechpartner	Robert Grodde
E-Mail	rgrodde@hotmail.com

Besichtigungen nach Terminvereinbarung.

Alle Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen ohne Gewähr und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist vertraulich zu behandeln und nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt.