

## Viel Raum für viele Ideen!

45128 Essen / Südviertel, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: MM-002266



Bürofläche ca.: **220 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **220 m<sup>2</sup>** - Kaltmiete: **2.310,00 EUR**



## Viel Raum für viele Ideen!

Objekt ID	MM-002266
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	(Südviertel) 45128 Essen / Südviertel
Bürofläche ca.	220 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	220 m <sup>2</sup>
Baujahr	1956
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Massivbauweise, Parkettboden
Mieterprovision (gewerblich)	2,5 Nettokaltmieten zzgl. der gesetzl. USt.
Kaution	5.000,00 EUR
Kaltmiete	2.310,00 EUR
Miete pro m <sup>2</sup>	10,50 EUR
Betriebskosten brutto	450,00 EUR
Warmmiete	2.760,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Viel Raum für Ihre Ideen bietet Ihnen diese ca. 220 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche!

Die unmittelbare Nähe zur Rüttenscheider Straße, sowie die extrem zentrale Lage der Immobilie, machen diese Fläche zur perfekten Lokalität für die Ausübung Ihres Gewerbes.

Über einen separierten Eingang erreichen Sie die sich im Erdgeschoss befindlichen Räume komfortabel und nahezu barrierefrei. Ein freundlicher und vor allem großzügiger Eingangsbereich lässt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für nahezu jedes Gewerbe zu. Hier erwarten Sie ein neu verlegter Vinylboden sowie im Jahre 2019 erneuerte Fensterelemente.

Eine Büroräumlichkeit sowie die ca. 122 m<sup>2</sup> große Hauptfläche teilen sich gelungen ab. Viele Fenster, ein hochwertiger Parkettboden sowie zwei weitere Ausgänge bieten auch hier viel Potential für nahezu jede Nutzungsabsicht.

Eine Mitarbeiterräumlichkeit mit Küchenzeile ist sowohl aus der Hauptfläche als auch aus dem Empfangsbereich begehbar. Über eine breite Treppe ist das Kellergeschoss zu erreichen. Hier stehen Ihnen separat in 2018 erneuerte WCs, drei Kellerräume und ein Abstellbereich zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Zwei in der Miete enthaltene Stellplätze runden das Angebot ab!

Lassen Sie sich von dem enormen Potential der Räume begeistern und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

## Ausstattung

- Zentrale Lage des Essener- Südviertels / Rüttenscheid
- Direkte Nähe zur Rüttenscheider Straße
- Gewerbeobjekt mit vier Einheiten
- Separierter Eingang
- Erdgeschoss
- Ca. 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Großzügiger Eingangs-/Empfangsbereich
- Erneuerter Vinylboden im Eingangsbereich
- In 2019 erneuerte Fenster im Eingangsbereich
- Bereits abgetrennter Büroraum
- Ca. 122 m<sup>2</sup> große Haupträumlichkeit
- Mitarbeiterräumlichkeit mit Küchenzeile
- Separierte WCs im Kellergeschoss
- Drei Kellerräume
- Abstellbereich im Keller
- Gas-Zentralheizung

## Sonstiges



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



## Lage

Das Gewerbeobjekt befindet sich mitten im beliebten Essener Südviertel. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sowie Restaurants, Ärzten, Apotheken, Bäcker, Einkäufe etc. sind in unmittelbarer Nähe. Die Essener Innenstadt ist innerhalb von 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Neben der Nähe zur Innenstadt mit allen Einkaufsmöglichkeiten haben Sie auch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahnhaltestellen und können im 10 min. Takt zum Essener HBF befördert werden. Die A40 befährt man innerhalb von wenigen Fahrminuten, aber auch die A52 ist in maximal 10 Minuten erreicht.





Ansicht Eingangsbereich



Ansicht Empfangsbereich



Ansicht Durchgang Kellergeschoss



Ansicht Sitzbereich Frontseite



Ansicht Haupträumlichkeit





Weitere Ansicht Haupträumlichkeit



Durchgang mit Zugang zu einer Mitarbeiterräum



Rückwärtige Ansicht Durchgangsbereich



Ansicht WC 1



Ansicht WC 2



Ansichten Stellplätze / Weitere Ausgänge

