



**Immobilien-Exposé**

**Moderne und zentrale Büroeinheit mit  
162 m<sup>2</sup> Fläche im Essener Süden  
(Bergerhausen)**

**Objekt-Nr.:**

**6164**

## Büro/Praxis zur Miete

in 45136 Essen



## Details

Gewerbliche Nutzung möglich

Warmmiete

**1.522 €**

Nebenkosten

**300 €**

Heizkosten

**250 €**

Kaution

**3.645 €**

Mieterprovision

**3,57 Monatsmieten inkl.  
MwSt. Nettokaltmieten**

Zimmer

**6**

Gesamtfläche (ca.)

**162 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**162 m<sup>2</sup>**

Etage

**0**

Baujahr

**1968**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Teppich**

## Beschreibung

Ihre neuen Geschäftsräume könnten hier in Essen-Bergerhausen Realität werden! Diese großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet Ihnen insgesamt 162 m<sup>2</sup>, die sich auf sechs Büroräume, einen Lagerraum, eine voll ausgestattete Einbauküche sowie getrennte Damen- und Herren-WCs verteilen.

Zusätzlich ist die Fläche mit Klimaanlage ausgestattet und wird über eine Gaszentralheizung beheizt.

Bei Bedarf können die vorhandenen Einbauschränke und Schreibtische mitgemietet werden. Für Ihre individuellen Gestaltungswünsche ist ebenfalls gesorgt: Änderungen an Bodenbelägen und Wänden sind in Absprache mit den Eigentümern möglich.

Abgerundet wird das Angebot durch vier Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie, Ihre Mitarbeitenden oder Kund:innen bieten.

Zögern Sie nicht und starten Sie Ihr Gewerbe in diesen vielseitigen und bestens ausgestatteten Räumlichkeiten!

## **Ausstattung**

- + Fläche: 162 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 6 Büroräume, Lagerraum, Einbauküche, Damen- und Herren-WC
- + Klimaanlage
- + Gaszentralheizung
- + Einbauküche
- + 4 verfügbare Parkplätze
- + Optional: Einbauschränke und Schreibtische mietbar
- + Gestaltung: Änderungen an Boden und Wänden in Absprache möglich

## **Sonstiges**

Besichtigungstermine bitte unter ANGABE der Nutzungsart schriftlich anfragen.

Bitte beachten Sie, dass die angegebene Miete eine Nettomiete ist. Zuzüglich fallen 19 % Mehrwertsteuer an.

Pflichtangaben gemäß § 87 GEG (Gebäudeenergiegesetz, vormals § 16a EnEV): Der Energieausweis wird derzeit erstellt und spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Unsere Angebote gelten auch im Falle einer Zwangsversteigerung oder Insolvenz. In diesen Fällen ist die Provision bei Zuschlagserteilung fällig und verdient. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzustellen. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien der Personalausweise anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

Gleiches gilt für den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages mit einer Nettokaltmiete/  
Nettokaltpacht von mehr als 10.000,00 Euro monatlich.

HINWEIS: Mieterprovision in Höhe von 3,57 Monatskaltmieten inkl. MwSt. verdient und fällig  
nach Abschluss des Mietvertrages. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag  
festgelegten Kaltmiete.

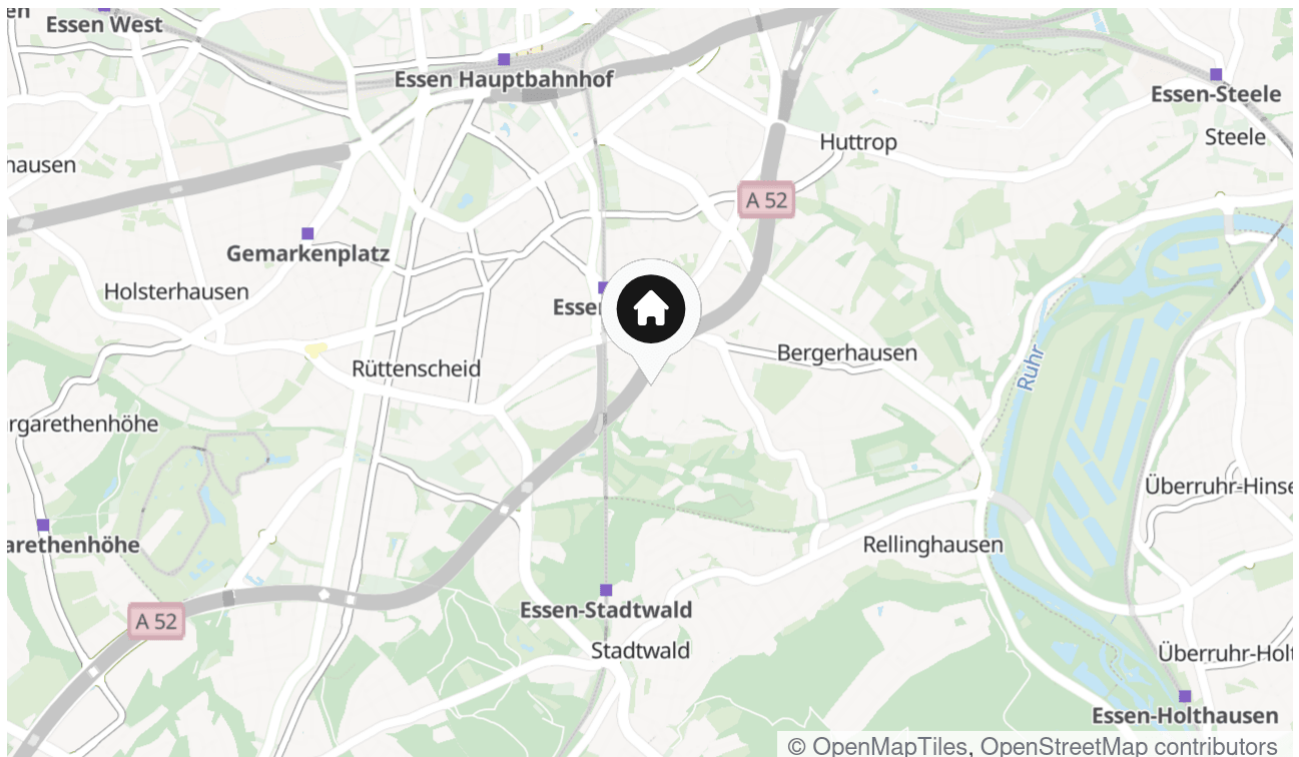
## Lage & Umgebung

45136 Essen

Die Büroeinheit befindet sich in einer gut erreichbaren Lage in Essen-Bergerhausen, die sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel als auch mit dem Auto sehr gut angebunden ist. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie REWE und Lidl, sowie diverse Restaurants und Cafés.

Für Pendler ist der Bahnhof Essen-Süd nur etwa 10 Gehminuten entfernt, und die Rütterscheider Straße ist mit Bus und Bahn in kurzer Zeit zu erreichen. Die Autobahnen A52 und A40 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Innenstadt von Essen ist nur etwa 10 Fahrminuten entfernt, während der Flughafen Düsseldorf in circa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Zudem liegt die Immobilie in einem Gewerbegebiet, wodurch die Gegend gut für Geschäftsaktivitäten geeignet ist. In der unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie sowohl Büros als auch zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, was für eine gute Geschäftsinfrastruktur sorgt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Büroraum



Außenansicht





Bürraum



Bürraum





Bürraum



Bürraum



Büroraum



Aktenraum



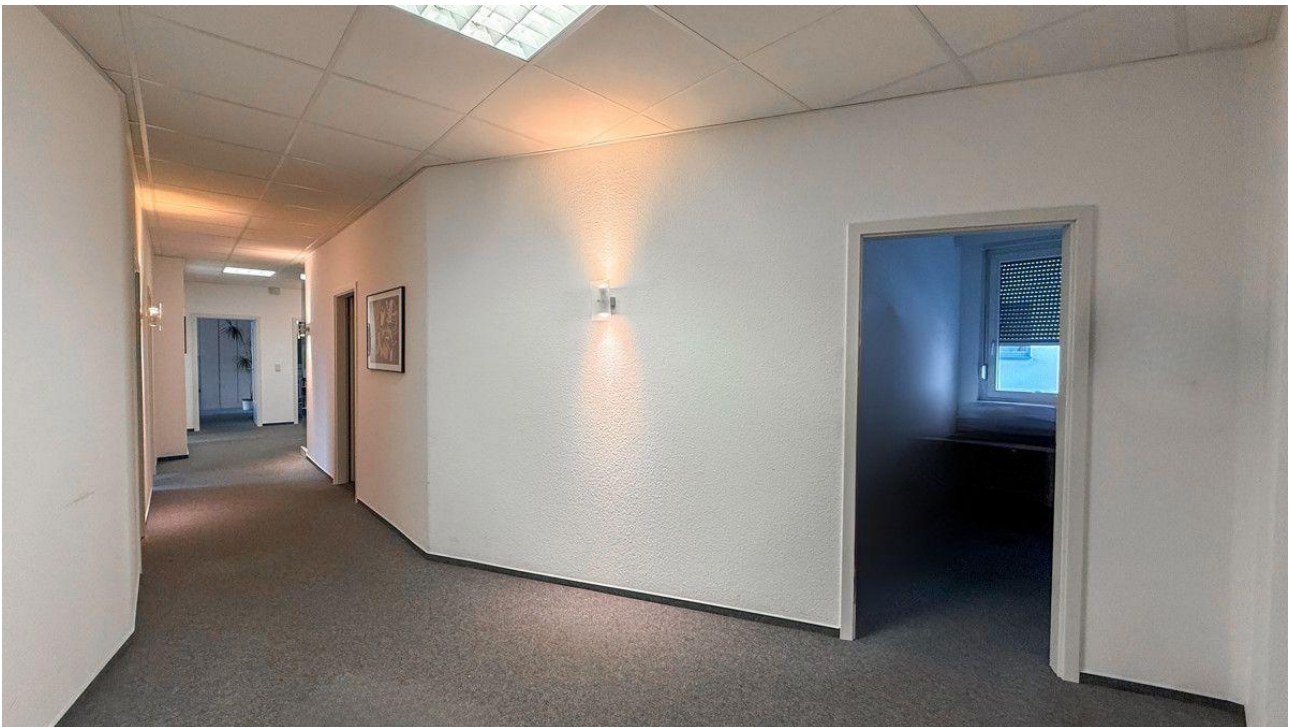


Küche



Flur





Eingangsbereich



WC





WC



Eingangsbereich



Außenansicht



Grundriss





## Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung  
Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell  
und marktgerecht kostenfrei.



**WIERIG Immobilien GmbH**  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

WIERIG Immobilien GmbH

## Kontakt

### **WIERIG Immobilien GmbH**

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

E-Mail: [cf@wierig-immo.eu](mailto:cf@wierig-immo.eu)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Celine Fuhlrott

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

