



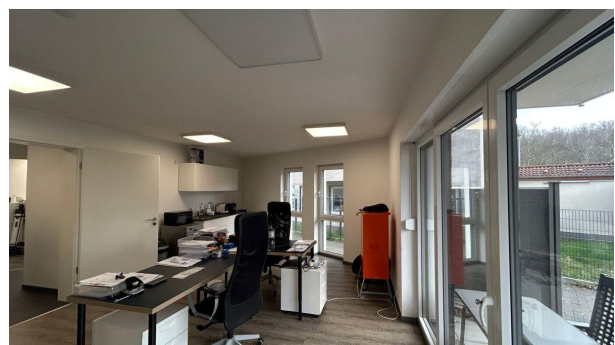
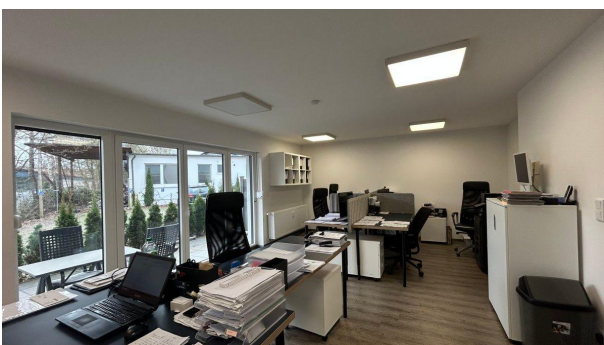
Immobilien-Exposé

****Exklusiv zur Vermietung: Moderne
Gewerbefläche in Essen Borbeck****

Objekt-Nr.:
6169

Büro/Praxis zur Miete

in 45355 Essen / Borbeck-Mitte



Details

Abstellraum**Gewerbliche Nutzung möglich**

Warmmiete

1.057,50 €

Nebenkosten

250 €

Heizkosten

in Nebenkosten enthalten

Kautions

3.172,50 €

Mieterprovision

3,57 Monatskaltmieten inkl. MwSt.

Zimmer

3

Gesamtfläche (ca.)

85 m²

Bürofläche (ca.)

85 m²

Kategorie

Gehoben

Baujahr

2019

Zustand

neuwertig

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne Gewerbefläche in Essen Borbeck mit einer Gesamtfläche von ca. 85 m². Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2019 erbauten Gebäudes und bietet dank ihrer hellen, bodentiefen Fenster eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die großzügigen und lichtdurchfluteten Räume sind mit einem pflegeleichten Vinylboden ausgestattet, der für eine moderne und zugleich funktionale Nutzung sorgt. Die Gewerbefläche umfasst zudem eine praktische Küchenzeile sowie zwei separate Badezimmer, von denen eines mit einer Dusche ausgestattet ist, was den Komfort für Mitarbeiter und Kunden erhöht.

Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, und eine Solaranlage auf dem Gebäude sorgt für zusätzliche Energieeffizienz. Eine Terrasse ergänzt die Fläche und bietet einen idealen Raum für Pausen oder kleinere Events im Freien. Zusätzlich steht ein Kellerabteil zur Verfügung, das weiteren Stauraum bietet. Die Lage der Gewerbefläche zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus, sodass sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch wichtige

Verkehrsstraßen schnell erreichbar sind. Diese Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachtem Raumkonzept und hervorragender Anbindung macht die Fläche zu einem idealen Standort für verschiedene Geschäftsmodelle.

Ausstattung

- + 85 qm
- + Erdgeschoss
- + Baujahr 2019
- + Moderne Ausstattung
- + Vinylboden
- + Küchenzeile (gegen Aufpreis zu übernehmen)
- + Zwei separate Badezimmer (eins mit Dusche)
- + Gas-Zentralheizung
- + Solaranlage
- + Helle Räume dank bodentiefer Fenster
- + Terrasse
- + Kellerabteil
- + Gute Verkehrsanbindung

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

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.

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

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.

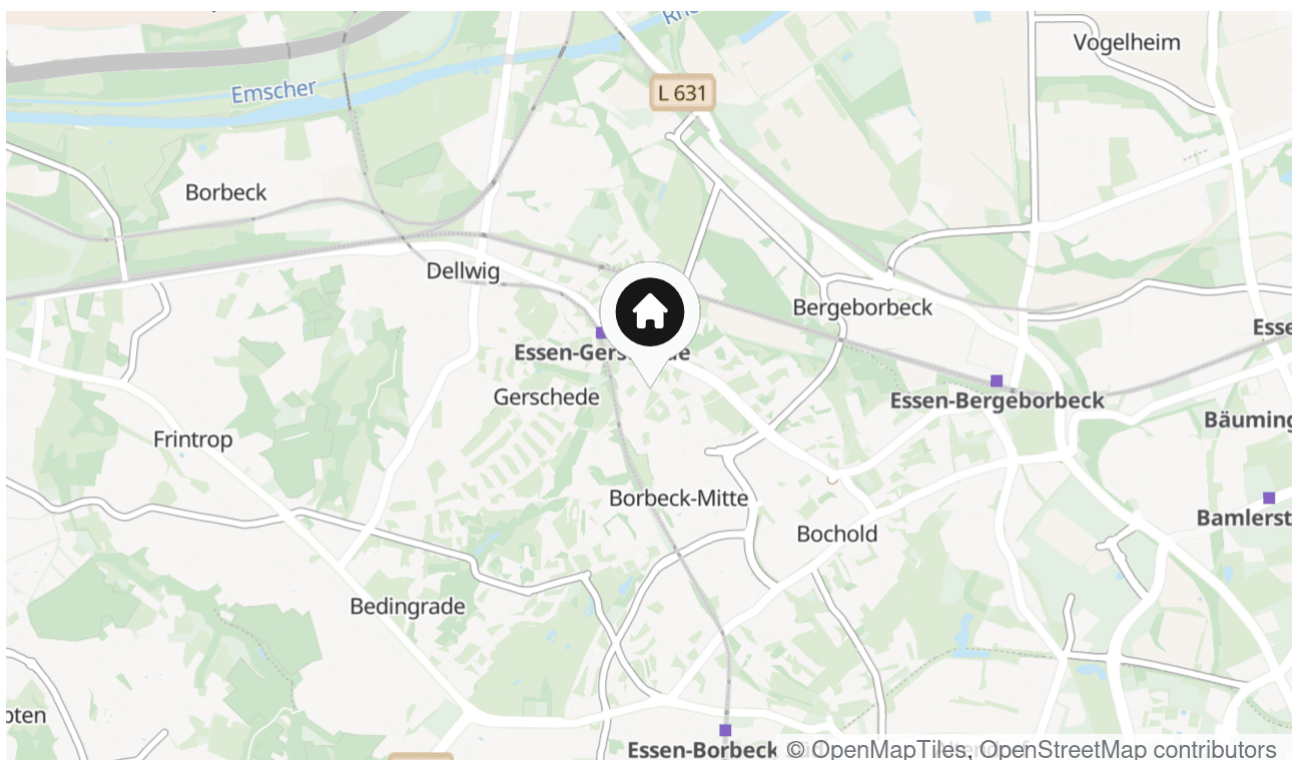
Lage & Umgebung

45355 Essen / Borbeck-Mitte

Essen-Borbeck liegt im Nordosten von Essen und zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Der Stadtteil ist sowohl über die Autobahnen A40 und A42 als auch über das öffentliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Die Straßenbahnlinien 103 und 105 sowie mehrere Buslinien verbinden Borbeck mit dem restlichen Stadtgebiet.

Im Zentrum von Borbeck finden sich verschiedene Annehmlichkeiten für Bewohner und Besucher. Zahlreiche Geschäfte, Boutiquen und Supermärkte bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Zudem sind dort viele gemütliche Cafés und Restaurants angesiedelt. Kulturelle Highlights wie das Schloss Borbeck und der Borbecker Marktplatz prägen das Stadtbild und bieten Raum für Veranstaltungen und Märkte.

Insgesamt ist Essen-Borbeck ein lebendiger Stadtteil, der eine gute Infrastruktur und vielfältige Möglichkeiten für den Alltag bietet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

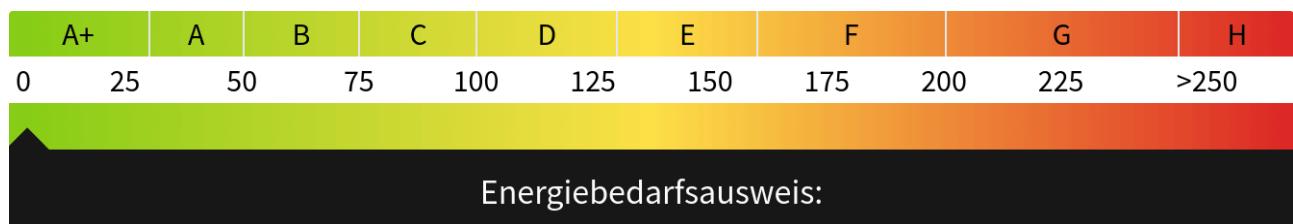
Endenergiebedarf

Wesentlicher Energieträger

ERDGAS_LEICHT

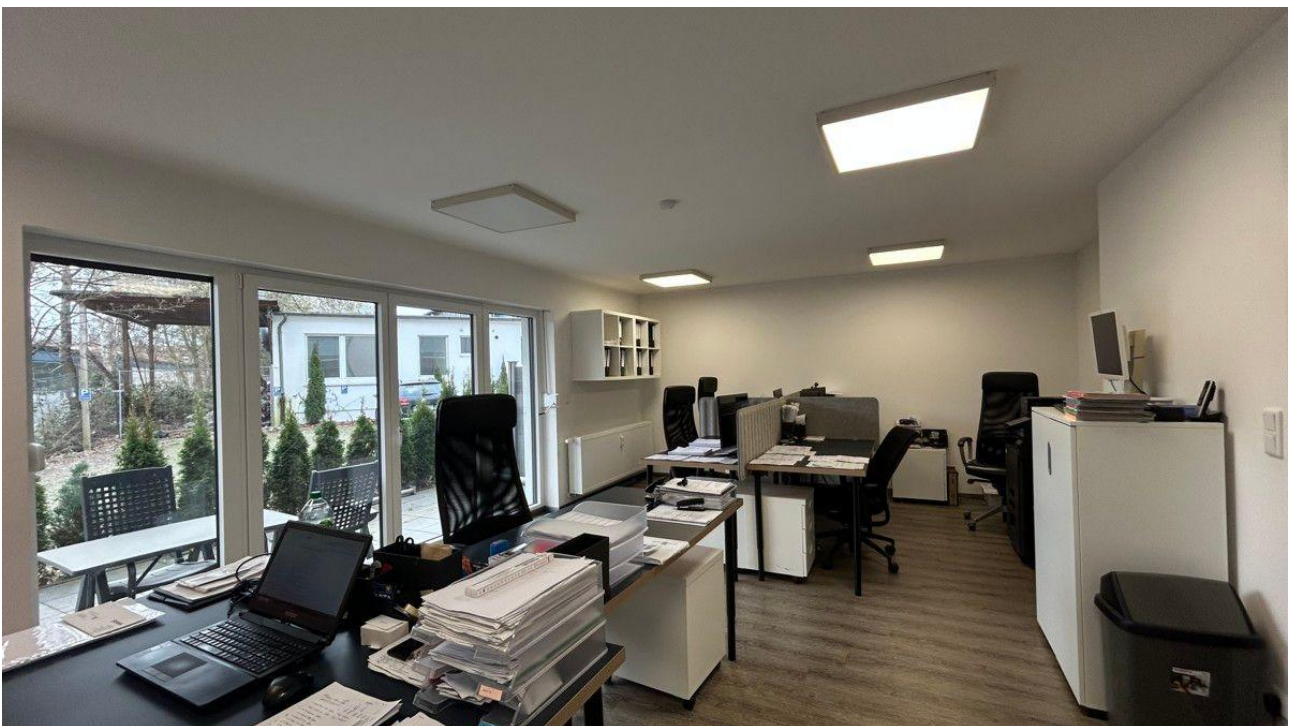
Gültig bis

01.01.1970





Außenansicht



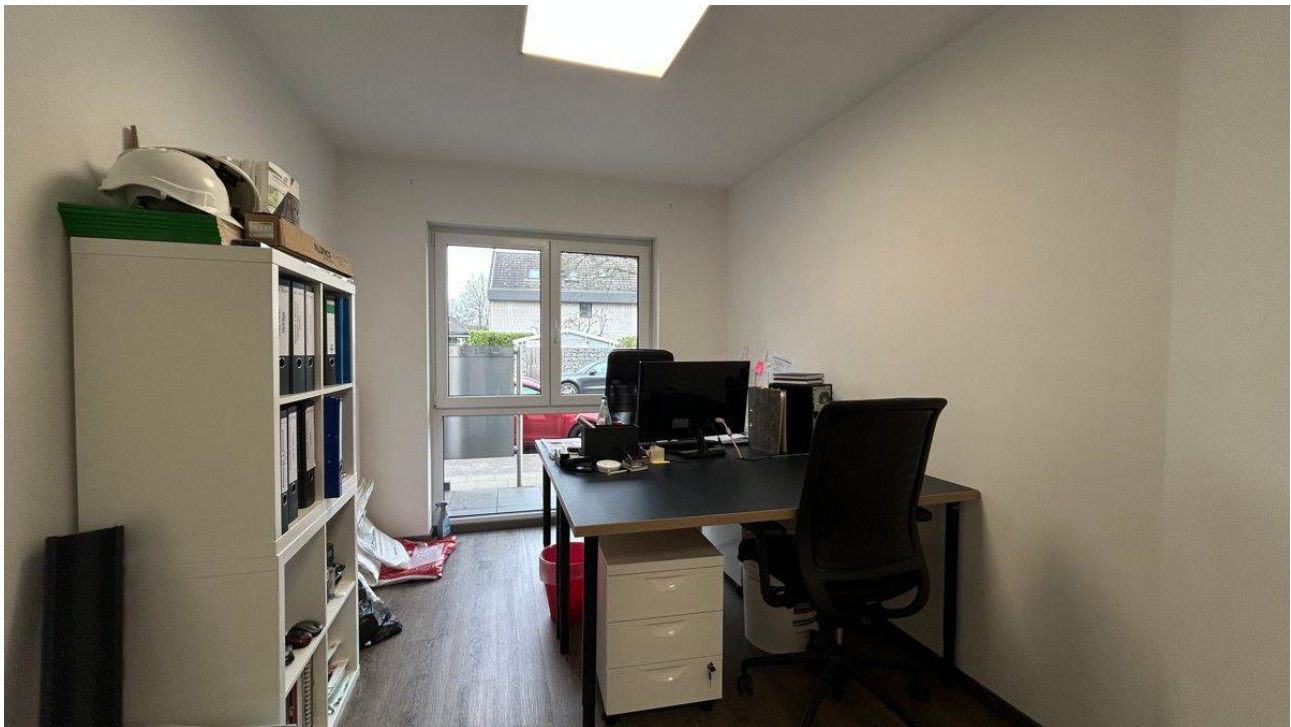
Büroraum 1



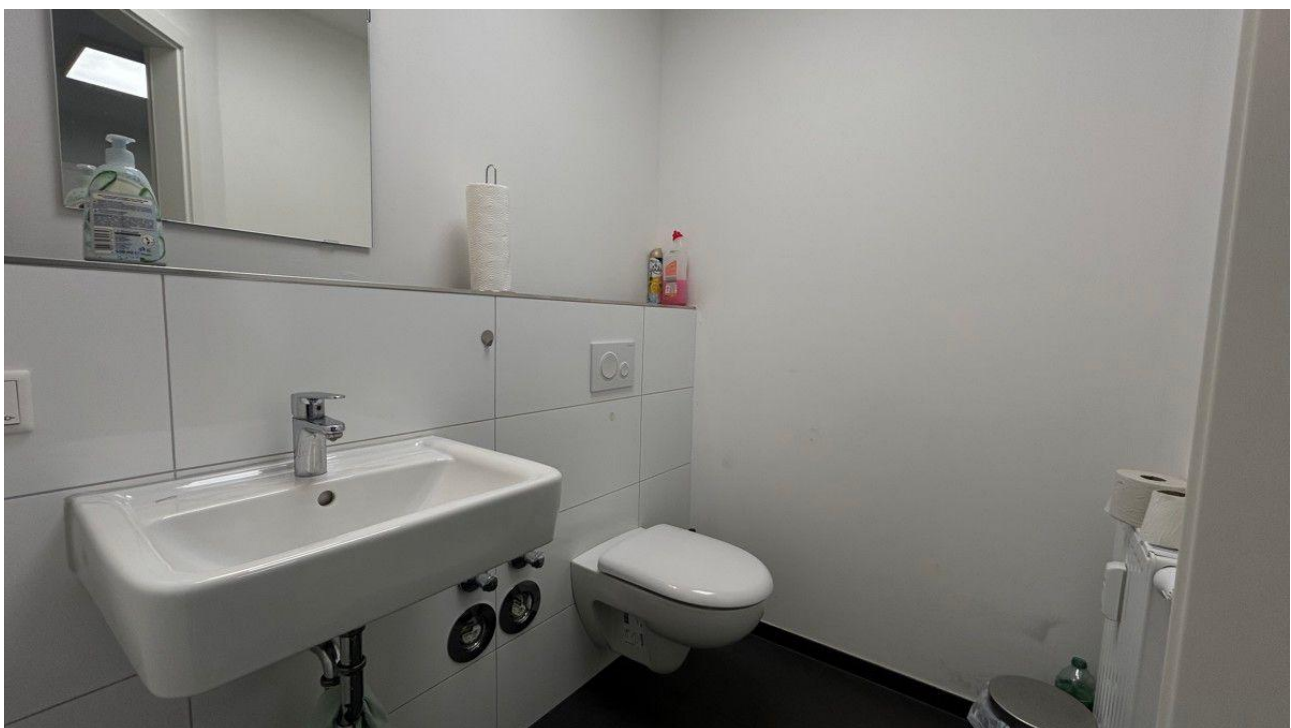
Büroraum 1



Küchenzeile



Bürraum 2



Badezimmer 1



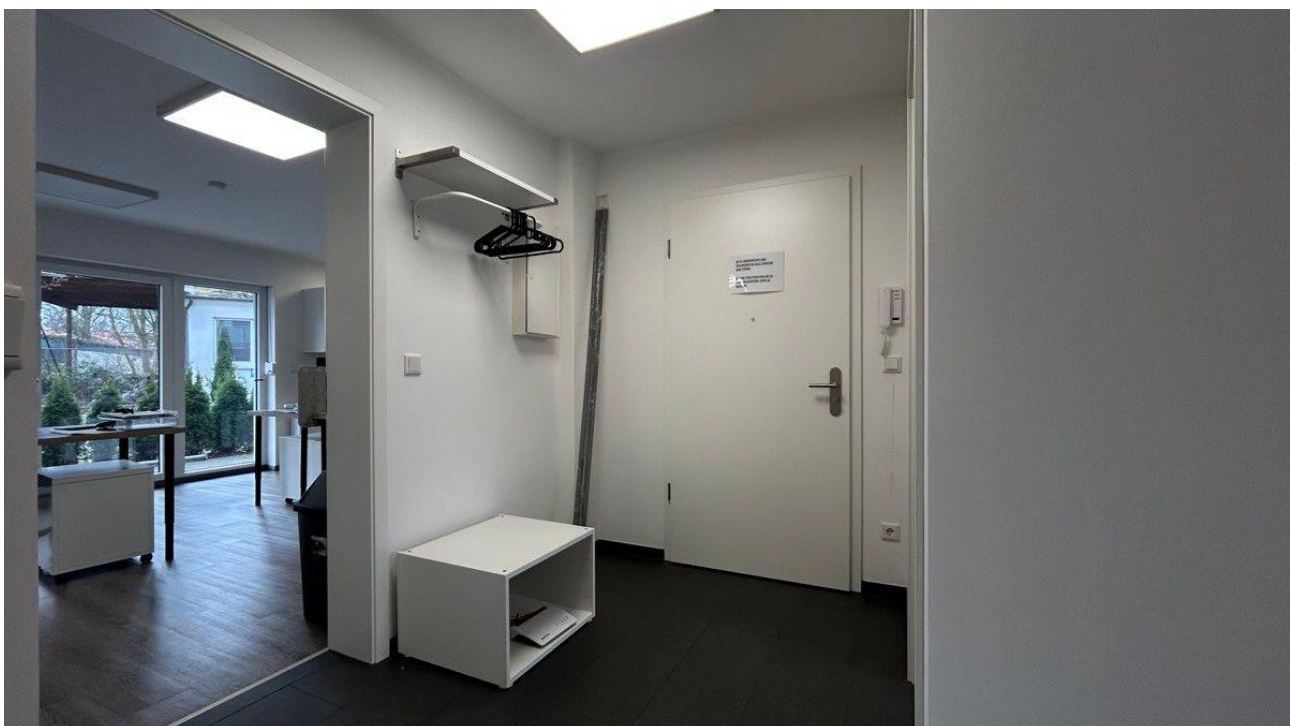
Bürraum 3



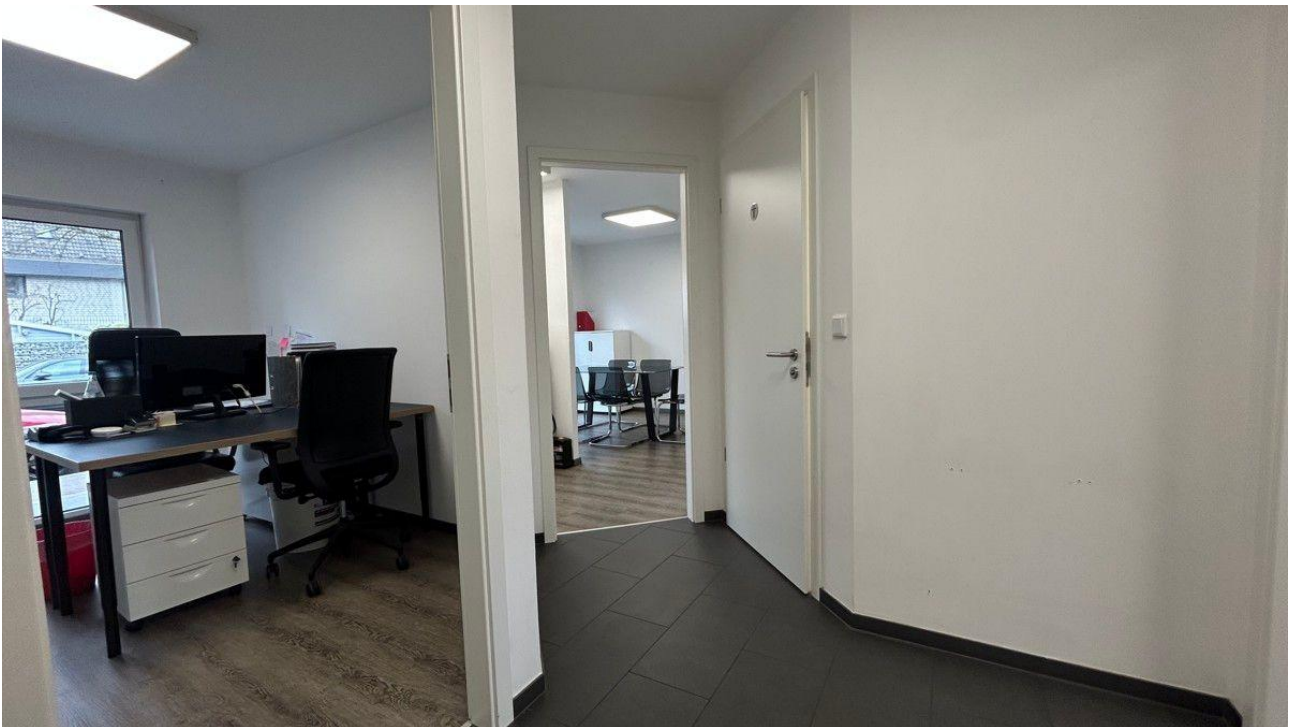
Bürraum 3



Badezimmer 2



Flur



Flur



Terrasse



Terrasse

Kontakt

Wierig Immobilien GmbH

Frintroper Straße

45359 Essen / Frintrop

Telefon: +49 1522 6980528

E-Mail: mb@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Herr Marvin Böck

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

