WESTFALIA
ImmobilienVerwaltung

Objektnummer: 20.0044.8.0001

Großzügige Gewerbeinheit über 5 Etage im historischen Altbau

Das im Jahr 1922 in Duisburg errichtete Gebäude besticht durch seinen klassischen Charme und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Bisher als Adaptions- und Therapiezentrum genutzt, verfügt die Immobilie über insgesamt drei Geschosse sowie ein Untergeschoss.
In den Etagen vom 2. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss befinden sich jeweils sechs Einzelzimmer, die mit Dusche und WC ausgestattet sind. Zahlreiche Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Sowohl der Grundriss als auch die Ausstattung können individuell nach Ihren Wünschen angepasst werden – sprechen Sie uns hierzu gerne an.
Das Erdgeschoss bietet eine funktionale Raumaufteilung mit drei Büros, einem Hauswirtschaftsraum, einem Teamraum, einem Therapieraum, einer Nachtwache, drei WC-Anlagen, einer Küche sowie einer großzügigen Cafeteria.
Die Immobilie eignet sich ideal für Praxis- oder Therapieeinrichtungen, Büros oder andere gewerbliche Nutzungen, die Wert auf flexible Gestaltung und eine zentrale Lage legen.

Adresse & Objektinformationen:

PLZ / Ort:	47051 Duisburg	Gesamtfläche:	876,61 m²
Stadtteil:	Altstadt		
Straße:	Fuldastr. 4		
Wohnungstyp:	Praxishaus		

Kosten:

Netto-Kaltmiete:	11.700,00 €	Betriebskosten:	1.500,00 €
Warmmiete:	13.200,00 €		
Kaution:	47.124,00 €		

Raumgestaltung:

2 Terrassen

Bausubstanz & Energieausweis:

Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr:	1922	Energiezertifikat:	ENEV2014
Energieträger:	Fernwärme	Energiebedarf:	137,30 kWh/(m²*a)
		Warmwasser:	Nicht enthalten

Ausstattung:

- Mietkonditionen:
- Angegebene Mietpreise sind Basismietpreise, die sich je nach gewünschter Ausbaustufe erhöhen können.
- Heizung, Wasser, Abwasser und Strom sind nicht in den Betriebskostenvorauszahlungen enthalten.
- Zusätzliche Räume:
- 1 Archiv
- 2 Abstellräume
- 1. Obergeschoss:
- 1 Büro
- 1 Gruppenraum
- 1 Küche
- 1 WC-Anlage
- 1 Abstellraum
- 6 Appartements mit Dusche und WC
- 2. Obergeschoss:
- 1 Büro
- 1 EDV-Raum
- 1 Küche
- 1 WC-Anlage
- 1 Abstellraum
- 6 Appartements mit Dusche und WC
- Dachgeschoss:
- 1 Arztzimmer
- 1 TV-Raum
- 1 WC-Anlage
- 1 Abstellraum
- 6 Appartements mit Dusche und WC
- Keller:
- 1 WC-Anlage
- 9 Lager-, Werkstatt- oder Archivflächen
- Bodenbeläge:
- Appartements und Küche: Vinyl
- Büros: Laminat und Kugelgarnteppich
- Treppenhaus: PVC und Steinfliesen

Lage

Die Immobilie in der Fuldastraße 4 liegt im beliebten Wasserviertel der Duisburger Altstadt. Das Stadtzentrum mit der Einkaufsmeile Königstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich der attraktive Innenhafen, der Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit in einzigartiger Weise am Wasser verbindet. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahnen A3, A40 und A59 sind in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar. Mehrere Buslinien mit den Haltestellen Stadttheater, Stapeltor und Schillerplatz sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Lage kombiniert zentrale Urbanität mit Nähe zum Wasser und ausgezeichneter Infrastruktur – ideal für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Umfeld und

gute Erreichbarkeit legen.

Sonstiges

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rhein-Ruhr-Kreis. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

Ansprechpartner

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

Fotos


























RGESCHOSS



3ESCHOSS