

Objektnummer: 67.0018.2.0002

## Kleines Ladenlokal mit Top-Sichtbarkeit

---

Dieses attraktive Ladenlokal befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in bester Lage von Duisburg-Neudorf. Gelegen in einer frequentierten Fußgängerzone/Einkaufsstraße, bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Ihr individuelles Konzept.

Die großzügige Fensterfront sorgt für eine hervorragende Sichtbarkeit und bietet optimale Präsentationsmöglichkeiten.

Der vorhandene Bodenbelag, die Beleuchtung sowie die sanitären Einrichtungen ermöglichen einen schnellen Einzug und Betriebsstart.

Zusätzlich steht ein abgetrennter Bürobereich mit integrierter Küchenzeile zur Verfügung. Bei Bedarf kann ein Stellplatz im Hinterhof zusätzlich angemietet werden.

## Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort: 47057 Duisburg      Gesamtfläche: 71,00 m<sup>2</sup>  
Stadtteil: Neudorf  
Straße: Oststr. 142  
Wohnungstyp: Einzelbüro

## Kosten:

---

Netto-Kaltmiete: 972,00 €      Betriebskosten: 120,00 €  
Mietpreis pro m<sup>2</sup>: 13,75 €      Heizkosten: 100,00 €  
Warmmiete: 1.192,00 €  
Kautions: 2.916,00 €

## Bausubstanz & Energieausweis:

---

Energieausweisart: Bedarfsausweis	Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr: 1950	Energiezertifikat:	ENEV2014
Energieträger: Fernwärme	Energiebedarf:	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Warmwasser:	Nicht enthalten

## Ausstattung:

---

- Ehemaliges Vermietungsbüro
- vielseitig nutzbar
- Ideal für Büro, Praxis oder Dienstleistung
- Eigener, separater Eingang
- WC im Treppenhaus erreichbar
- Küchenzeile vorhanden
- Stellplatz optional anmietbar
- Vertragslaufzeit mindestens 5 Jahre
- Bauliche Veränderung nach Absprache, Mietpreis wird dementsprechend angepasst

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage an der Oststraße im Duisburger Stadtteil Neudorf. Dieses Gebiet zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ideale Erreichbarkeit aus. Durch die Nähe zur Universität Duisburg-Essen, zum Hauptbahnhof sowie zur Innenstadt bietet der Standort eine hohe Frequenz und ein vielseitiges Kundenpotenzial. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar. Zudem ermöglichen die nahegelegenen Autobahnen A40 und A59 eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Wohnbebauung, was den Standort besonders attraktiv für verschiedenste Gewerbenutzungen macht. Parkmöglichkeiten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und erleichtern den Zugang für Kunden und Mitarbeiter.

## 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 abweichen können.

## Ansprechpartner

---

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

## Fotos

---

