WESTFALIA
ImmobilienVerwaltung

Objektnummer: 20.0447.1.0001

Zentrale Lage, viele Möglichkeiten

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche bietet ideale Voraussetzungen für Ihr neues Büro, Ihre Praxis oder Dienstleistungsfläche.
Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1915 und überzeugt durch ihren klassischen Charme in Kombination mit funktionaler Raumaufteilung.
Zuletzt wurde die Fläche als Kinderarztpraxis genutzt, lässt sich jedoch problemlos für verschiedenste gewerbliche Zwecke umgestalten.
Der Grundriss im Erdgeschoss bietet mehrere separat begehbare Räume, die sich optimal als Büros, Behandlungszimmer oder Besprechungsräume eignen.
Ein praktischer Flur verbindet alle Bereiche miteinander und sorgt für eine klare Struktur.
Besonders hervorzuheben ist der eigene seitliche Eingang, der Ihnen und Ihren Kunden maximale Unabhängigkeit und Privatsphäre ermöglicht.
Optional kann eine Garage angemietet werden – ein klarer Vorteil in dieser zentralen Lage.

Adresse & Objektinformationen:

PLZ / Ort:	47058 Duisburg	Gesamtfläche: 112,00 m²
Stadtteil:	Duissern	
Straße:	Mülheimer Str. 85	
Wohnungstyp:	Einzelbüro	

Kosten:

Netto-Kaltmiete:	1.232,00 €	Betriebskosten:	184,00 €
Warmmiete:	1.603,00 €	Heizkosten:	187,00 €
Kaution:	5.723,00 €		

Bausubstanz & Energieausweis:

Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2014
Baujahr:	1915	Energiebedarf:	141,10 kWh/(m²*a)
Energieträger:	Fernwärme	Warmwasser:	Nicht enthalten

Ausstattung:

- Ehemalige Arztpraxis
- vielseitig nutzbar
- Ideal für Büro, Praxis oder Dienstleistung
- Eigener, separater Eingang
- WC-Anlagen im Kellergeschoss
- Garage optional anmietbar
- Vertragslaufzeit 10 Jahre, Sonderkündigung nach 5 Jahren
- Bauliche Veränderung nach Absprache, Mietpreis wird dementsprechend angepasst

Lage

Die Immobilie befindet sich auf der Mülheimer Straße in Duisburg - einer zentralen und gut frequentierten Lage mit hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, wodurch sich hier eine ideale Kombination aus Laufkundschaft und ruhigem Arbeiten ergibt. Verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine lebendige Umgebung. Die Duisburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Auch die Autobahnen A40 und A59 sind schnell erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Kunden und Mitarbeiter macht. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit.

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















