

# Exposé

## Ladenlokal in Mönchengladbach-Rheydt

### Ansprechende(s) Ladenlokal/Geschäftsfläche/Büro in imposantem Architektenhaus im Herzen von Rheydt



Objekt-Nr. OM-218500

#### Ladenlokal

Vermietung: **460 € + NK**

41236 Mönchengladbach-Rheydt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	renoviert
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	46,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	125 €	Neben-/Lagerfläche	16,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	70 €	Verkaufsfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	195 €	Schaufensterfront	4,00 m
Mietsicherheit	1.965 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese äußerst attraktive Geschäftsfläche in direkter Innenstadt-Lage von Mönchengladbach-Rheydt kann vielseitig als Einzelhandelsgeschäft, Büro oder Praxis genutzt werden.

Entlang der geschwungenen und großzügigen Fensterfront können Sie perfekt Ihre Waren präsentieren. Der Eingangsbereich ist innen und außen mit hellem Marmor ausgelegt. Die Fensterrahmen sind aus hochwertigem Aluminium und poliertem Edelstahl gefertigt und die Eingangstür besteht aus Ganzglas.

Das Objekt wurde 1987 sehr hochwertig und seiner Zeit deutlich voraus von einem Architekten mit vielen Details geplant und kann auch heute noch als eines der anspruchendsten Häuser in der gesamten Innenstadt bezeichnet werden.

Zum Lokal gehört ein zusätzlicher Kellerraum zur Lagerung von Waren etc., welcher über eine Wendeltreppe erreicht werden kann.

Ebenfalls befindet sich hier eine WC-Anlage mit Toilette und Waschbecken.

Nachts bieten moderne Edelstahl-Rollgitteranlagen einen gewissen Einbruchschutz.

## Ausstattung

Das gesamte Geschäft ist mit grauen Fliesen aus Steinfeinzeug bzw. im Eingangsbereich mit hellen Marmorfliesen ausgestattet.

Ausreichende Steckdosen an den Wänden sind vorhanden.

An der Decke können vom Mieter Beleuchtungsstrahler an den eingelassenen Elektroschienen montiert werden.

Sämtliche Wände sind frisch in weiß renoviert.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Sämtliche genannten Preise verstehen sich in Euro, zzgl. der jeweils gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

Nebenkosten gelten als Vorauszahlung und werden jährlich nach den tatsächlichen Verbräuchen abgerechnet (Abrechnungszeitraum 01.07.-30.06.)

## Lage

Das Objekt befindet sich in direkter Innenstadt-Lage/Fußgängerzone von Mönchengladbach-Rheydt.

Die Innenstadt bietet viele Einkaufsmöglichkeiten wie nette Geschäfte und Boutiquen, Supermärkte, Friseure, Restaurants und Cafés.

Durch die optimale Position in der Blickachse Hauptstraße / Harmoniestraße / Marktstraße haben Sie den Vorteil, bezahlbare Gewerbeflächen anmieten zu können und sich dennoch sehr nahe der anderen Einkaufszonen in Rheydt zu befinden.

Ein öffentliches Parkhaus befindet sich in direkter Nähe zum Objekt (ca. 2 - 3 min. Fußweg).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	97,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	133,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Schaufensteransicht außen (2)



Schaufensteransicht außen (3)

# Exposé - Galerie



Ladenlokal (Bild 1)



Ladenlokal (Bild 2)

# Exposé - Galerie



Schaufensteransicht innen (1)



Schaufensteransicht innen (2)

# Exposé - Galerie



Ladenlokal (Bild 3)



Kellerraum



WC-Raum (Bild 1)

# Exposé - Galerie



WC-Raum (Bild 2)



Ladenlokal (Bild 4)