

# Exposé

## Ladenlokal in Düsseldorf

**Ecklage mit maximaler Sichtbarkeit - Gewerbefläche  
direkt an der Bushaltestelle!**



Objekt-Nr. OM-407801

### Ladenlokal

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
B.Izgi

Rather Broich 75  
40472 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Gesamtfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	50 €	Verkaufsfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	200 €	Schaufensterfront	6,50 m
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in guter Stadtteillage. Die Einheit bietet durch ihre klare Raumstruktur und die hohen Decken vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Dienstleistung oder Einzelhandel.

Das Objekt wurde fortlaufend instand gehalten und verfügt über eine moderne Gas-Zentralheizung sowie eine funktionale Grundausstattung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Die Fläche ist aktuell leerstehend und kann flexibel gestaltet und an individuelle Bedürfnisse angepasst werden. Kleinere Modernisierungen oder Ausbauwünsche können nach Absprache übernommen werden.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Geschäften des täglichen Bedarfs aus.

## Ausstattung

Die Fläche verfügt über eine moderne Grundausstattung mit neuen Heizkörpern, überarbeiteten Leitungen und einer effizienten Gas-Zentralheizung. Große Fenster sorgen für einen hellen und freundlichen Arbeitsbereich. Ein separater Sanitärbereich sowie Anschlüsse für eine Teeküche sind vorhanden.

Der Bodenbelag kann nach Absprache angepasst werden. Starkstrom und ausreichende Stromkreise stehen zur Verfügung. Die Einheit eignet sich sowohl für Büro- als auch für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen. Wir sind auch offen für weitere Vorschläge.

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in einer gut angebundenen Lage von Düsseldorf-Rath. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Dienstleistern, Einzelhandel und Wohnbebauung, wodurch eine stabile Kundenfrequenz entsteht.

Bushaltestellen ist direkt vor der Tür und die S-Bahn-Station „Rath-Mitte“ sind in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso die Autobahnen A52, A44 und A3. Dadurch ist das Objekt sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter hervorragend erreichbar.

Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Haus sowie im näheren Umfeld. Der Standort überzeugt durch gute Sichtbarkeit, kurze Wege und eine starke Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Seitenblick Schaufensterseite



Schaufensterblick 1 Gewerbe 1

# Exposé - Galerie



Seitenblick Bushaltestelle



Seitenblick Haussicht

# Exposé - Galerie



Schaufensterblick 2 Gewerbe 1



Hausblick 1

# Exposé - Galerie



Hausblick 2



Seitenblick Haussicht 2

# Exposé - Galerie



Seitenblick zweites Gewerbe 1



Seitenblick zweites Gewerbe 2