

Exposé

Bürofläche in Bottrop

**Lichtdurchflutetes Gewerbejuwel: 150–573 m² für Praxis
oder Büro – Top ÖPNV-Anbindung!**



Objekt-Nr. OM-421227

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
B. Ahrens

Gladbecker Straße
46240 Bottrop
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959
Etagen	1
Energieträger	Fernwärme
Übernahme	sofort
Zustand	nach Vereinbarung
Etage	Erdgeschoss

Büro-/Praxisfläche	150,00 m ²
Gesamtfläche	573,00 m ²
Garagen	4
Stellplätze	10
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen an einem Standort, der Raum für Wachstum und Professionalität bietet. Diese großzügige Gewerbeeinheit in der Gladbecker Str. 246-248 besticht durch eine seltene Kombination aus enormer Sichtbarkeit, guter Tageslichtqualität und maximaler Flexibilität.

Die Einheit umfasst insgesamt 150-573 m² Nutzfläche zzgl. 240 m² Keller, die sich wie folgt aufteilen:

Erdgeschoss (ca. 573 m²): Das Herzstück der Gewerbefläche. Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von 2,92 m und großen Schaufensterfronten zur Straßenseite wirkt die Fläche hell, luftig und einladend. Besonders hervorzuheben ist die beidseitige Belichtung: Dank mehrerer Fenster auf der Gebäuderückseite ist die gesamte Etage lichtdurchflutet – eine ideale Voraussetzung für Therapie- oder Behandlungsräume.

Untergeschoss (ca. 240 m²): Diese zusätzliche Fläche bietet reichlich Platz für Lager, Archivierung, Technik oder großzügige Sozialräume für Ihr Team.

Flexibilität nach Maß: Wir bieten Ihnen die Fläche als geschlossene Einheit an, sind jedoch offen für eine individuelle Aufteilung. Je nach Ihrem Konzept können hier zwei bis maximal drei separate Mietbereiche (ab ca. 150 m²) entstehen, die wir in Abstimmung mit Ihren baulichen Anforderungen gestalten.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

150-573 m² Nutzfläche EG zzgl. bis zu 240 m² Keller

2,92 m Deckenhöhe im Erdgeschoss für ein erstklassiges Raumgefühl

Beidseitiges Tageslicht (Schaufensterfront + rückseitige Fenster)

Zentrale Lage mit optimaler ÖPNV- und Autobahnanbindung

Teilbar in bis zu 3 Einheiten

Ruhiges, seriöses Umfeld in einer starken Wohngemeinschaft

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum:

perpetuum360 eG

Kölner Str. 251

40227 Düsseldorf

Genossenschaftsregister Amtsgericht Düsseldorf GnR 573

Vorstand Helge König

info@perpetuum360.com

Mitglied im DIVK in Hildesheim

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch hervorragenden Lage in Bottrop (Stadtteil Eigen) direkt an der Gladbecker Straße.

Sichtbarkeit: Als eine der Hauptverkehrsadern bietet der Standort eine exzellente Werbewirksamkeit für Ihre Praxis oder Ihr Unternehmen.

Anbindung: Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend (Haltestelle in direkter Nähe), sodass Patienten und Mitarbeiter eine stressfreie Erreichbarkeit genießen. Die Autobahn A2 (Auffahrt Bottrop-Eigen) ist zudem in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Infrastruktur: In einem Radius von 5 km finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Apotheken, Ärzte, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten), was die Lage für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv macht.

Nachbarschaft & Nutzung

Die Fläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit über 20 Wohneinheiten in den Obergeschossen. Ein harmonisches Miteinander mit den Hausbewohnern ist uns wichtig.

Wir suchen daher gezielt nach Mietern aus ruhigen Branchen, bevorzugt aus dem Gesundheits- und Sozialwesen:

Physiotherapie / Ergotherapie / Logopädie

Arztpraxen / Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)

Pflegedienste oder Verwaltungseinheiten

Hinweis: Gastronomie, Spielotheken, Shisha-Bars, Lager, Versandhandel oder lärmintensives Gewerbe sind für diesen Standort nicht vorgesehen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ecke