

# Exposé

## Ladenlokal in Essen

**Flexibel nutzbar: 110 m<sup>2</sup> Ladenlokal / Büro / Praxis in Essen Südostviertel - Renoviert**



Objekt-Nr. OM-432483

### Ladenlokal

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robert Eritzjan

Am Ostpark 2  
45138 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	115,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	350 €	Verkaufsfläche	110,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.900 €	Schaufensterfront	16,00 m
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine attraktive, vielseitig nutzbare Gewerbefläche von ca. 110 m<sup>2</sup> im gefragten Südostviertel von Essen. Ob als modernes Büro, repräsentative Praxis, charmantes Ladenlokal oder Dienstleistungen – die Fläche bietet viel Gestaltungsspielraum.

Das Objekt befindet sich in einer gut frequentierten Seitenstraße der Steeler Straße und verbindet eine hervorragende Erreichbarkeit mit einem angenehmen Arbeitsumfeld.

Modernisierungshighlight:

Die Immobilie wurde aufgewertet - Wände in Weiß gestrichen! Die großzügigen Fensterfronten wurden komplett gegen neue, hochwertige Fenster ausgetauscht. Dies garantiert ein lichtdurchflutetes Ambiente, eine exzellente Visibilität und eine hohe Energieeffizienz.

Eckdaten:

- Fläche: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Ideal für Shop, Büro, Praxis oder sonstige Gewerbekonzepte.
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Zustand: Gepflegt / Renoviert: Wände weiß gestrichen und neue Fenster eingebaut.
- Lage: Am Ostpark 2, Seitenstraße der Steeler Str., Essen Südostviertel
- Miete: 1.300€ zzgl. NK & HK 350€

## Ausstattung

Ausstattung & Vorteile:

- Großzügige, flexibel teilbare Hauptfläche
- Brandneue, große Fensterfronten
- Optimaler Grundriss für Kundenverkehr (Laden/Praxis) oder Arbeitsplätze (Büro)
- Heller Bodenbelag
- Sanitäre Anlagen : WC für Private sowohl für Kundennutzung vorhanden.
- Gute Anliefer- und Parkmöglichkeiten vor dem Haus / in der Umgebung

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionfrei

## Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Lage neben der Steelerstr. in Essen. Diese belebte Hauptverkehrsstraße bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und Anbindung.

Profitieren Sie von der zentralen Lage mit bester Anbindung an den ÖPNV (mehrere Haltestellen in direkter Nähe) und das Essener Stadtzentrum. Die schnelle Erreichbarkeit der

A40 und A52 macht den Standort auch für Pendler attraktiv. Die umliegende Infrastruktur bietet alles Notwendige für den täglichen Bedarf.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht-Eingang



Innenraum links

# Exposé - Galerie



Innenraum rechts



Innraum von rechts

# Exposé - Galerie



Eingangansicht von Innen



# Exposé - Galerie



WC-Eingang für Kunden



WC-Privat

# Exposé - Galerie



WC-1



WC-2

# Exposé - Galerie



WC-Kunden