

# Exposé

## Service in Essen

**260 qm Gewerbefläche in Essen-Steele – flexibel, robust  
& sofort verfügbar**



Objekt-Nr. OM-444458

### Service

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bettermann

Bochumer Straße 36  
45276 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Nebenkosten	600 €	Zustand	gepflegt
Mietsicherheit	7.200 €	Gesamtfläche	260,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Gewerbeeinheit befindet sich im hinteren Bereich der gepflegten Wohn- und Geschäftshäuser Bochumer Straße 34 & 36 in Essen-Steele. Abseits und doch nahe der Fußgängerzone sowie insgesamt zentral gelegen, bietet diese Einheit eine ruhige, konzentrierte Arbeitsatmosphäre bei gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit.

Die Einheit eignet sich ideal für Dienstleistungs-, Büro-, Werkstatt-, Lager- oder Studionutzungen, bei denen Funktionalität und Flexibilität wichtiger sind als klassische Laufkundschaft. Durch die bewusste Trennung vom stark frequentierten Frontbereich entsteht ein eigenständiger, klar strukturierter Arbeitsbereich mit hoher Nutzungsqualität.

Die ca. 165 qm große Gewerbefläche im Erdgeschoss ist in vier miteinander verbundene, durch Wände optisch getrennte Bereiche gegliedert und ermöglicht flexible Aufteilungen – z. B. in Büro-, Arbeits- und Funktionszonen. Ergänzt wird die Einheit durch ca. 95 qm Lager- und Nebenflächen im Kellergeschoss, inklusive sanitären Anlagen mit Dusche.

Die robuste Grundausstattung in Massivbauweise mit vollgefliesten Böden und Wänden bieten ideale Voraussetzungen für vielseitige und auch intensivere Nutzungen. Sämtliche Anschlüsse (Gas, Wasser, Starkstrom) sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Ein Stellplatz vor der Einheit rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

- Ca. 260 qm Gesamtfläche (EG + KG),
- Ca. 165 qm Gewerbefläche im EG, aufgeteilt in 4 verbundene Bereiche,
- Ca. 95 qm Lager- / Nebenflächen im KG inkl. sanitäre Anlagen,
- Ruhige Hinterhauslage in zentraler Lage von Essen-Steele,
- Massivbauweise mit robuster Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten,
- Geeignet für Dienstleistung, Werkstatt, Lager, Büro, Studio u. v. m.

## Sonstiges

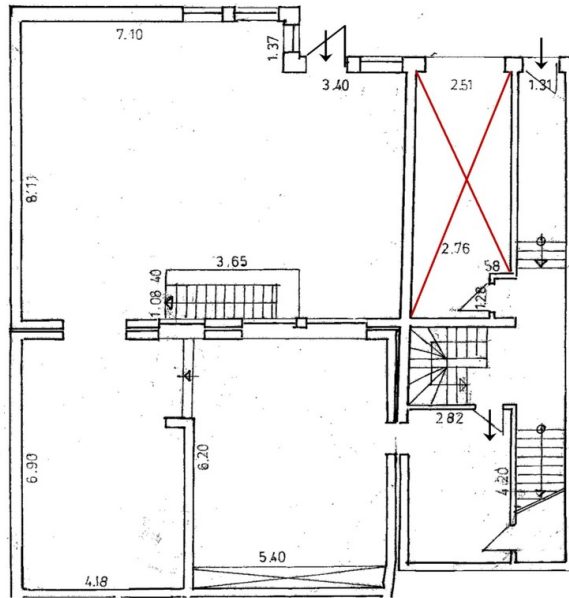
Die Nebenkosten umfassen sämtliche Betriebskosten. Heizkosten sind nicht enthalten. Strom ist vom Mieter eigenständig anzumelden und wird direkt mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet.

## Lage

Essen-Steele liegt unmittelbar an der Ruhr und zählt zu den gewachsenen, urbanen Stadtteilen mit hoher Aufenthaltsqualität. Neben historischen Gebäuden, einem lebendigen Stadtzentrum sowie einem umfassenden Einkaufs- und Gastronomieangebot bietet Steele eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz.

Ein attraktiver Standort für langfristig orientierte Unternehmen, die zentrale Lage, gute Erreichbarkeit und ein funktionales Arbeitsumfeld schätzen.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

