

# Exposé

## Praxis in Gelsenkirchen

### Attraktive Laden-/Büro-Praxisfläche in guter Lage



Objekt-Nr. OM-463145

#### Praxis

Vermietung: **572 € + NK**

Hüttenstraße 30  
45888 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	130 €	Büro-/Praxisfläche	52,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.050 €	Gesamtfläche	52,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit, welche als Laden-/Büro-/Praxisfläche in guter Lage von Gelsenkirchen.

Die Einheit verfügt über mehrere gut geschnittene Räume mit hohen Decken und großzügigen Fensterflächen, die für eine angenehme Belichtung sorgen. Die klare Raumstruktur ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte, beispielsweise als:

- Büro
- Praxis
- Studio
- Dienstleistungsfläche
- Atelier
- Schulungsräume
- Toilette

Ein separater Küchenbereich mit Wasseranschluss ist vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gasetagenheizung, wodurch eine unabhängige und verbrauchsorientierte Kostenkontrolle gewährleistet ist.

Die Räumlichkeiten sind funktional geschnitten und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Anforderungen.

Ausstattungsmerkmale:

- mehrere separate Räume
- große Fensterflächen
- eigene Gasetagenheizung
- gute Sichtbarkeit
- gute Lage

Die Einheit eignet sich ideal für Selbstständige, Freiberufler oder kleinere Unternehmen, die eine gut erreichbare und flexible Gewerbefläche suchen.

## Ausstattung

separates WC vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in guter Lage von Gelsenkirchen mit guter Anbindung an die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken und weitere Dienstleister befinden sich im direkten Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Die Lage bietet eine gute Mischung aus Wohn- und Geschäftsumfeld und eignet sich hervorragend für dienstleistungsorientierte Gewerbe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	98,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	114,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Fläche Innen

# Exposé - Galerie



Nebenraum