

# Exposé

## Bürofläche in Duisburg

### Repräsentatives Ladenlokal/Büro (43 m<sup>2</sup>) in zentraler Lage von Duisburg-Walsum – sofort frei



Objekt-Nr. OM-469904

#### Bürofläche

Vermietung: **525 € + NK**

47179 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Energieträger	Fernwärme	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	108 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	42 €	Büro-/Praxisfläche	43,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	675 €	Gesamtfläche	43,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Gewerbeobjekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Diese gepflegte Gewerbefläche bietet auf rund 43 m<sup>2</sup> einen großzügigen, offenen Hauptraum mit angenehmer Raumhöhe und einer repräsentativen Schaufensterfront.

Durch die offene Gestaltung lässt sich die Fläche flexibel nutzen – ob als Büro, Beratungsraum, Kosmetikstudio, Agentur oder kleines Ladenlokal.

Die moderne Deckenbeleuchtung mit Design-Deckenelement sorgt zusammen mit dem hochwertigen Bodenbelag für einen professionellen und freundlichen Gesamteindruck.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- \* separate Küche
- \* WC
- \* großer Verkaufs- bzw. Büroraum
- \* große Schaufensterfläche
- \* viel Tageslicht
- \* sofort bezugsfrei

Die zentrale Lage in Duisburg-Walsum sorgt für eine gute Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch Mitarbeiter.

## Ausstattung

- ✓ ca. 43 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ✓ großer, offener Hauptraum
- ✓ hochwertige Laminat-/Vinylböden
- ✓ große Schaufensterfront
- ✓ helle Räumlichkeiten
- ✓ moderne Design-Decke
- ✓ separate Küche
- ✓ separates WC
- ✓ sofort verfügbar
- ✓ zentrale Lage

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Die Fläche eignet sich hervorragend für:

- \* Büro
- \* Versicherungsagentur

- \* Immobilienbüro
- \* Kosmetikstudio
- \* Nagelstudio
- \* Tattoo-Studio
- \* Beratungsbüro
- \* Dienstleistungsunternehmen
- \* Showroom

Eine Nutzung als Gastronomie ist nicht vorgesehen.

Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Duisburg-Walsum.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl innerhalb Duisburgs als auch der umliegenden Städte.

Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenbereich in unmittelbarer Nähe.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	2,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

