

Exposé

Bürofläche in Düsseldorf

Standort mit Zukunft – Attraktives Ladenlokal am Central Living ca. 80 m² günstige Miete



Objekt-Nr. **OM-471160**

Bürofläche

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:
Loukil

Erkrather Straße 68
40233 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Etagen	6	Übernahmedatum	01.08.2026
Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	80 €	Büro-/Praxisfläche	81,00 m ²
Mietsicherheit	2.250 €	Gesamtfläche	83,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Standort mit Zukunft – attraktives Ladenlokal gegenüber dem neuen Central Living Düsseldorf****

Zur Vermietung steht ein gepflegtes Ladenlokal mit ca. ****80 m² Gewerbefläche**** in zentraler Lage an der Erkrather Straße in Düsseldorf. Gesucht wird ein geeigneter Nachmieter, der den bestehenden Gewerbemietvertrag zu den bisherigen Konditionen übernimmt.

Die Immobilie überzeugt vor allem durch ihre hervorragende Lage und ihr langfristiges Entwicklungspotenzial. Direkt gegenüber entsteht mit ****Central Living Düsseldorf**** eines der größten Stadtentwicklungsprojekte der Landeshauptstadt. Bis spätestens 2030 werden dort rund ****1.400 Wohnungen****, Kindertagesstätten, ein Supermarkt sowie weitere Infrastruktur geschaffen. Bereits heute sind erste Gebäude bezogen. Für Gewerbetreibende bietet sich dadurch die Möglichkeit, sich frühzeitig an einem Standort mit wachsender Kundenfrequenz zu etablieren.

Ein weiterer Vorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Erkrather Straße zählt zu den stark frequentierten Verkehrsachsen der Stadt und verbindet eine hohe Sichtbarkeit mit einer zentralen Erreichbarkeit. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Wohngebäude, Hotels, Dienstleistungsunternehmen und weitere Gewerbebetriebe.

Mit einer ****Kaltmiete von lediglich 750 €**** (ca. ****9,25 €/m²****) bietet das Objekt ein für Düsseldorf äußerst attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Hinzu kommen ****170 € Nebenkostenvorauszahlung****. Auf die Miete wird derzeit keine Umsatzsteuer erhoben.

Die Fläche eignet sich für zahlreiche gewerbliche Nutzungskonzepte. Interessenten können ihr individuelles Vorhaben gerne vorstellen. Nicht vorgesehen sind derzeit Spielhallen, Wettbüros, Trinkhallen bzw. Kioske sowie gastronomische Betriebe, die einen Fettabscheider oder eine umfangreiche Abluft- bzw. Lüftungsanlage erfordern. Ein kleines Café kann nach vorheriger Abstimmung mit dem Vermieter grundsätzlich möglich sein.

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine ****Verhandlungsbasis von 2.300 €**** übernommen werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Garten hinter dem Gebäude für ****120 € monatlich**** über einen separaten Mietvertrag mit dem Vermieter anzumieten.

Die Vertragsübernahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Vermieters. Voraussetzung ist eine ausreichende Bonität. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und auf Ihr Nutzungskonzept.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Die Gewerbeeinheit präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet durch ihre funktionale Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste gewerbliche Konzepte. Große Schaufenster sorgen für eine gute Sichtbarkeit, eine helle Atmosphäre und eine ansprechende Präsentationsfläche.

Ein besonderer Vorteil dieses Angebots ist die Übernahme des bestehenden Gewerbemietvertrags. Dadurch profitieren Sie bis zum 31.12.2030 von einer für diese zentrale Düsseldorfer Lage außergewöhnlich attraktiven Kaltmiete von nur 750 € monatlich (ca. 9,25 €/m²). Die Vertragsübernahme erfolgt zu den bisherigen Konditionen und vorbehaltlich der Zustimmung des Vermieters.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Strom und Gas werden direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine Verhandlungsbasis von 2.300 € übernommen werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Garten hinter dem Gebäude für 120 € monatlich über einen separaten Mietvertrag mit dem Vermieter anzumieten. Da der

Garten ausschließlich einer Mietpartei zur Verfügung steht, bietet sich hier eine seltene zusätzliche Nutzungsmöglichkeit.

Das Ladenlokal eignet sich für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungskonzepte. Nicht vorgesehen sind derzeit Spielhallen, Wettbüros, Trinkhallen bzw. Kioske sowie gastronomische Betriebe, die einen Fettabscheider oder eine umfangreiche Abluft- bzw. Lüftungsanlage erfordern. Ein kleines Café kann nach vorheriger Abstimmung mit dem Vermieter grundsätzlich möglich sein.

Die Vertragsübernahme setzt eine ausreichende Bonität des zukünftigen Mieters voraus. Besichtigungen sind jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler und hervorragend erreichbarer Lage an der ****Erkrather Straße 68 in 40233 Düsseldorf**** – einem Standort mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Die Erkrather Straße zählt zu den wichtigsten innerstädtischen Verkehrsachsen und verbindet den Düsseldorfer Hauptbahnhof mit den östlichen Stadtteilen. Durch die hohe Verkehrsfrequenz sowie die ausgezeichnete Sichtbarkeit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für zahlreiche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal ist die unmittelbare Nachbarschaft zum neuen ****Central Living Düsseldorf****. Auf dem ehemaligen Güterbahnhofs Gelände entsteht bis spätestens 2030 eines der größten Stadtentwicklungsprojekte der Landeshauptstadt. Geplant sind rund ****1.400 neue Wohnungen****, zwei Kindertagesstätten, ein Supermarkt sowie weitere Infrastruktur- und Gewerbeflächen. Bereits heute sind erste Wohngebäude fertiggestellt und bewohnt. Die kontinuierliche Entwicklung des Quartiers verspricht langfristig eine steigende Einwohnerzahl und zusätzliche Kundenfrequenz im direkten Umfeld.

Der ****Düsseldorfer Hauptbahnhof**** ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie an das gesamte Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Auch die Düsseldorfer Innenstadt, die Königsallee und zahlreiche weitere Stadtteile sind schnell erreichbar.

Das unmittelbare Umfeld wird geprägt durch eine gelungene Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Hotellerie. Mit dem ****Capitol Theater**** und dem international renommierten ****tanzhaus nrw**** befinden sich zwei bedeutende Kulturinstitutionen nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig entwickelt sich das Quartier rund um den Hauptbahnhof und die Erkrather Straße seit Jahren dynamisch weiter – mit neuen Wohnprojekten, Hotels, Büro- und Gewerbeflächen sowie einer stetig wachsenden urbanen Infrastruktur.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, hervorragender Erreichbarkeit, hoher Sichtbarkeit und der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem der bedeutendsten Neubauquartiere Düsseldorfs macht diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für Unternehmen, die heute investieren und langfristig von der positiven Entwicklung des Umfelds profitieren möchten.

Infrastruktur:

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

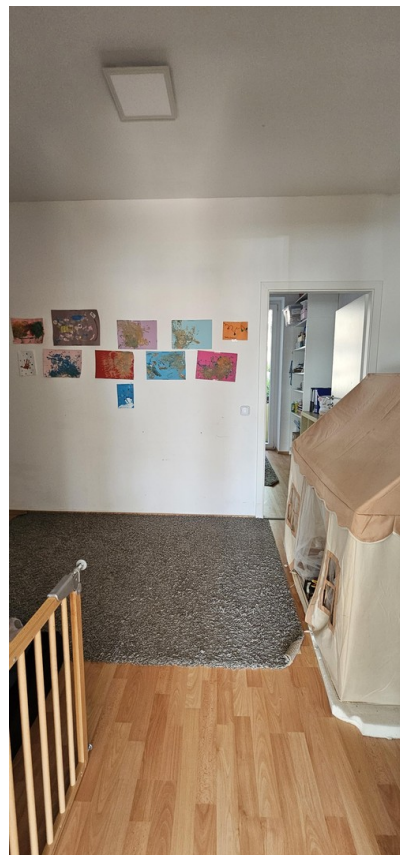
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



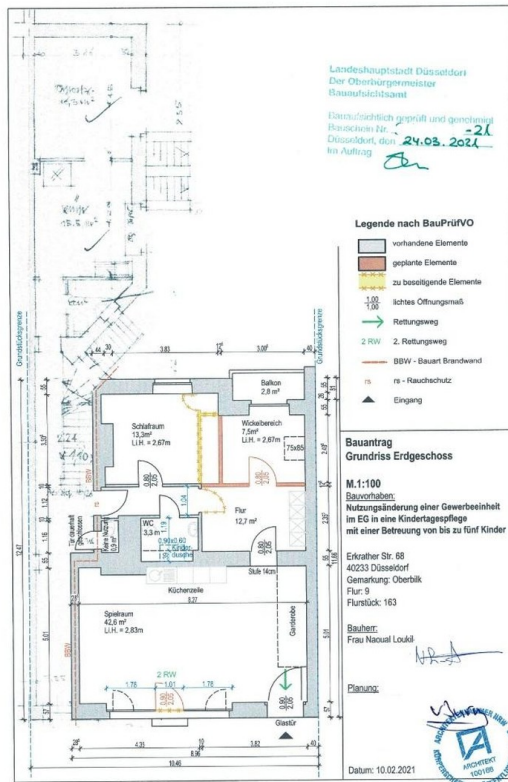
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Datum: 10.02.2021

Bauvorhaben: Nutzungsänderung einer Gewerbeinheit in EG in eine Kindertagespflege mit einer Betreuung von bis zu fünf Kinder

Anschrift: Erkrather Str. 68
40233 Düsseldorf

Bauherr: Frau Naoual Loukil

Berechnung der umzunutzenden Flächen

Raum	Berechnung (CAD-ermittelt)	Fläche
Erdgeschoss		
Spielraum mit Küchezeile		42,6 m ²
Schlafraum		13,3 m ²
Wickelbereich		7,5 m ²
Flur		12,7 m ²
WC mit Kinderdusche		3,3 m ²
Balkon 2,8 m ² - 25%		0,7 m ²
Gesamt		80,1 m²

24.03.2021



Exposé - Grundrisse

