



Immobilienexposé
**VERMIETET - Ideal zur Existenzgründung -
flexible Gewerbefläche in Frohnhausen**

Objekt-Nr.:
205298



Büro/Praxis zur Miete

VERMIETET - Ideal zur Existenzgründung - flexible Gewerbefläche in Frohnhausen

Miete zzgl. NK
1.800 €

 480 m²  480 m²
Bürofläche (ca.) Gesamtfläche (ca.)

 1963
Baujahr

 5
Stellplätze

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	1.800 €
	Miete pro m ²	3,75 €
	Nebenkosten	770 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
Kautions	3.600 €	
Mieterprovision	1 MM	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205298	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	5
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Gesamtfläche (ca.)	480 m ²
	Bürofläche (ca.)	480 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	4
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1963
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Netzwerkverkabelung	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie ist ein wahrer Alleskönner – die Ausstattung und die Gestaltung des Grundrisses ermöglicht Ihnen verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Hier schlummert das Potenzial, um bei einer positiven Unternehmensentwicklung den Platzbedarf zu decken.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage an einer der am besten frequentierten Straßen im Essener Stadtteil Frohnhausen. Sie erreichen in weniger als 5 Min. eine der bekanntesten Autobahnen des Ruhrgebiet. Der Ruhrschnellweg A40 ist die richtige Verbindung, um eine Vernetzung in ganz NRW für Ihr Gewerbe zu garantieren.

Das Haus selbst wurde 1963 erbaut und weist eine solide Gebäudestruktur auf. In den letzten Jahren wurden einige Modernisierungen durchgeführt (Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung, teilweise neu Fenster und eine zeitgemäße Vernetzung der Räume durch DIV-Kabel). Weitere Veränderungen können vom Mieter nach Absprache selbstständig durchgeführt werden.

Die gesamte Gewerbefläche besteht aus 4 Etagen mit ca. 480 m², welche wie oben bereits erwähnt mehrere Anwendungsmöglichkeiten in sich vereint. Die benötigte Fläche zu Office-Nutzung ist ebenso vorhanden wie Lager- oder Logistikkäumlichkeiten. Auch könnte eine

Ebene zur Fertigung- und Herstellung eigener Produkte genutzt werden.

Alle Ebenen werden durch ein zentrales Treppenhaus verbunden, in dem Sie wunderbar eine Empfangssituation für Ihre Kunden schaffen können.

Das Erdgeschoss besteht derzeit aus drei Räumen. Der erste Raum ist mit einer Küche ausgestattet und dient zusammen mit einem WC als Pausen- und Sozialraum für die Mitarbeiter. Im zweiten Raum, durch einen anderen Eingang erreichbar, befindet sich zurzeit der Serverraum mit dem EDV-System. Der dahinterliegende Raum ist als durchgehende Lagerfläche oder als Produktionsbetrieb nutzbar. Die Anlieferung von Materialien wird durch einen separaten Zugang von außen und einer festen Rampe erleichtert.

Das Obergeschoss ist gang dem Büro-Betrieb gewidmet. Neben einem Großraumbüro mit drei Arbeitsplätzen und zwei großen Einzel-Büros für die Geschäftsführerebene wurde ein großer Besprechungsraum eingerichtet. Dieser zeichnet sich durch seine kommunikative Gestaltung aus. Auch ein WC ist für Ihre Mitarbeiter auf dieser Ebene vorhanden. Alle Räume sind mit großen Fensterfronten versehen, die eine wunderbare Lichtsituation und somit eine schöne Arbeitsatmosphäre schaffen.

Das Dachgeschoss ist individuell gestaltbar. Je nach Bedarf können dort weitere Büros oder auch das benötigte Archiv entstehen. Zwei WCs mit Dusche vervollständigen das Angebot dieser Ebene.

Das Untergeschoss ist eine wirklich interessante Alternative, um sich ein entsprechendes Depot für eine Produktion aufzubauen. Weitere Lagerflächen und eine Sanitärbereich mit Duschen und Ankleide ist besonders für die Dienstleistungsunternehmen im handwerklichen Segment interessant.

Die Parkplätze für Firmenfahrzeuge finden Sie auf der Rückseite des Gebäudes. 5 markierte Außenstellplätze und eine große Garage sind vorhanden.

Lassen Sie sich von dieser vielseitigen Gewerbeimmobilie bei einer Besichtigung überzeugen.

Ausstattung

- 4 Etagen
- Etagen über ein zentrales Treppenhaus erreichbar
- Untergeschoss: große Lagerfläche, Zugang nach draußen
- Erdgeschoss: Produktionsbereich mit Laderampe, Sozialräume (Küche, WC)
- Obergeschoss: 3 Büroräume, Besprechungsraum, WC's für Damen und Herren
- Dachgeschoss: 4 weitere Büroräume (Archiv möglich), zwei WC's mit Dusche
- EDV-Anschluss im EG, OG und DG
- Gas-Zentralheizung
- 5 Außenstellplätze am Gebäude
- große Garage mit weiteren Lagermöglichkeiten

Lage

Frohnhausen ist ein beliebter und belebter junger Stadtteil nahe dem Stadtzentrum von Essen. Inmitten der Wohngebiete mit einigen schönen Altbauten, gibt es angelegte Parks wie den Riehlpark, den Westpark, den Gervinus- und Alfredspark, die entspannte Naherholung im Grünen mit viel Platz bieten. Am Marktplatz mit Wochenmarkt, in der Berliner Straße und rund um den Gervinusplatz gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Banken

und eine große Postfiliale. Es sind fünf Grundschulen sowie auch weiterführende Schulformen ansässig. Das dichte Straßennetz ist mit der Anschlußstelle Frohnhausen direkt mit der A40 verbunden. Zwischen den Fahrspuren der Autobahn verkehrt die U-Bahnlinie 18, deren Haltepunkte Wickenburgstraße und Breslauer Straße auf Frohnhauser Gebiet liegen. Zu Frohnhausen gehören zudem die S-Bahn-Haltepunkte Essen-Frohnhausen und Essen-West, so dass eine optimale Verkehrsanbindung des Stadtteils gegeben ist.

Sonstiges

Baujahr: 1963

Befeuerng/Energieträger: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

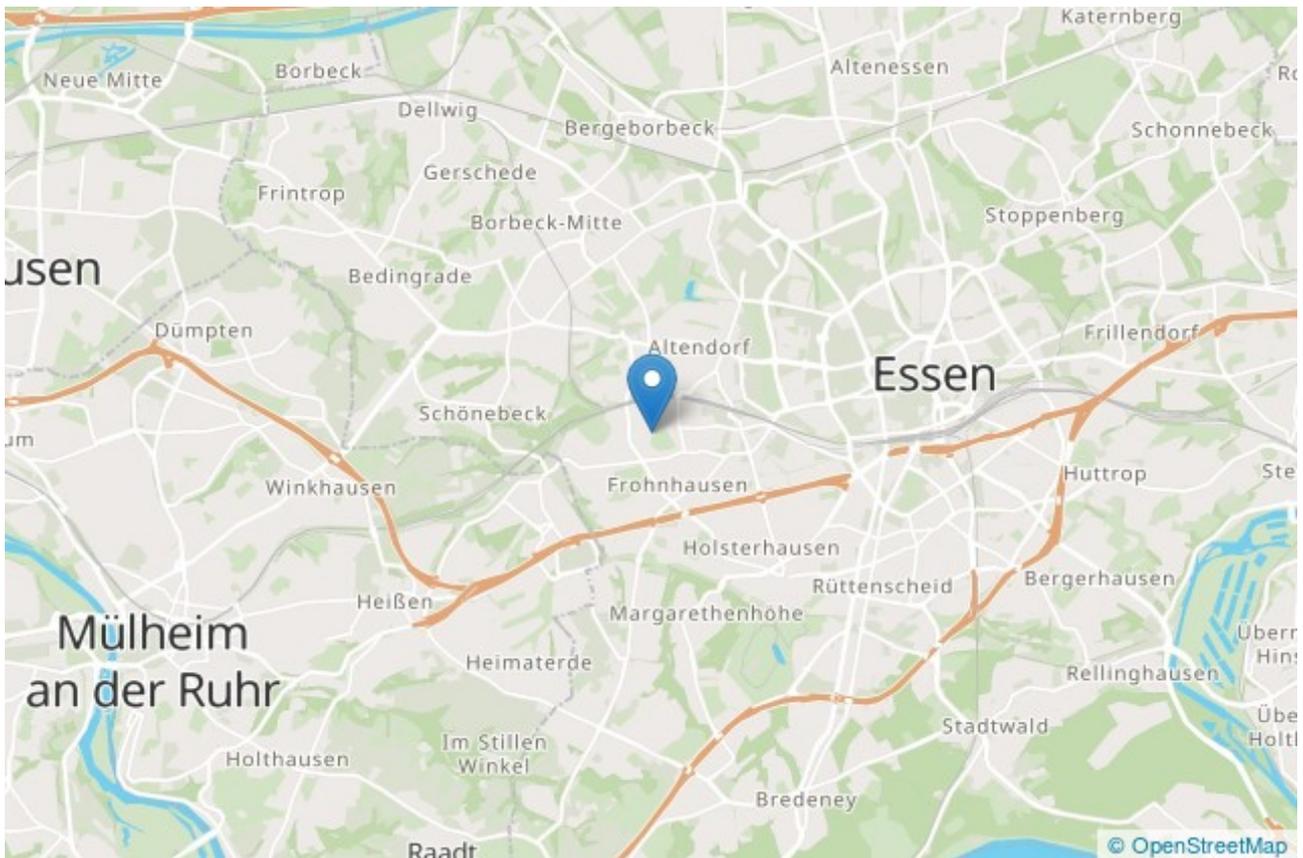
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner

Name	Adrian Röser
Telefon	+49 (0201) 874243722
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45144 Essen - Frohnhausen





Außenansicht



Vorderansicht



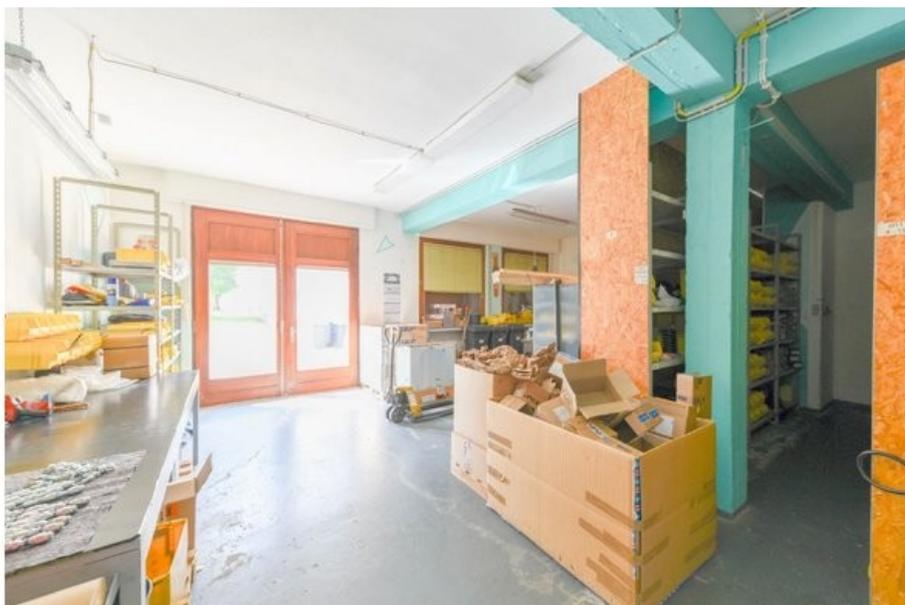
Büroräume im Obergeschoss



Parkmöglichkeiten am Gebäude



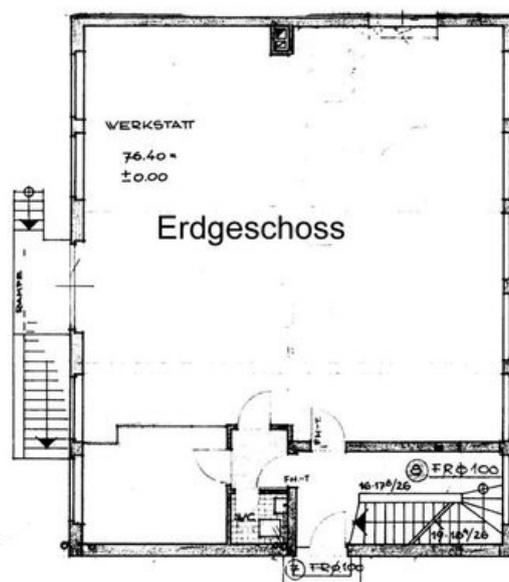
Konferenzraum



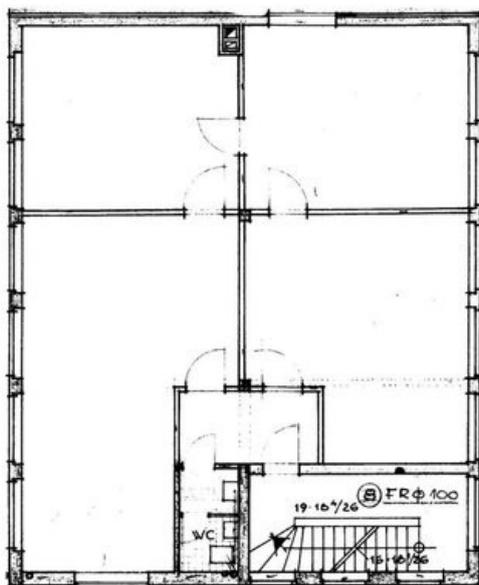
Lagermöglichkeiten im OG



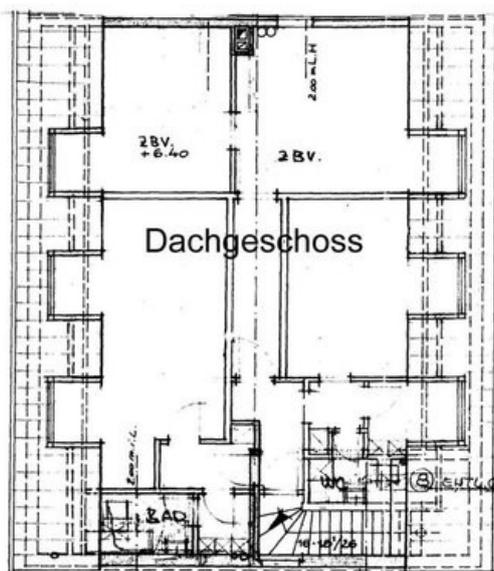
Derzeitiges Lager im Erdgeschoss



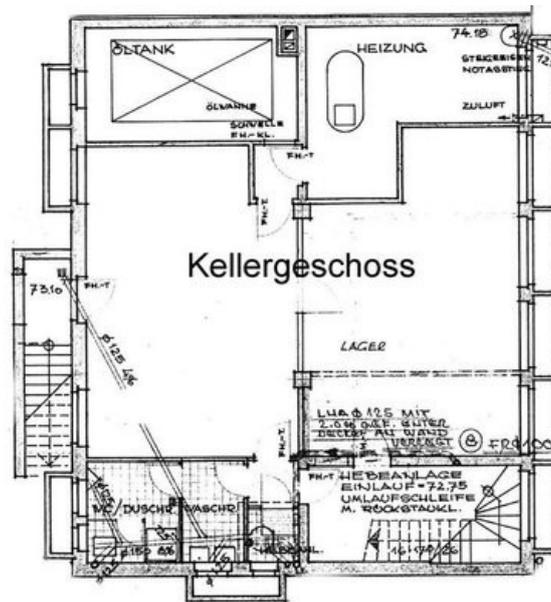
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Grundriss KG