



Immobilienexposé
**Startschuss für Ihre Selbstständigkeit in
Heisingen**

Objekt-Nr.:
205575



Büro/Praxis zur Miete

Startschuss für Ihre Selbstständigkeit in Heisingen

Miete zzgl. NK
2.625 €

 7
Zimmer

 145 m²
Bürofläche (ca.)

 145 m²
Gesamtfläche (ca.)

 2020
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	2.625 €
	Miete pro m ²	18 €
	Nebenkosten	360 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
Kaution	5.250 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205575	
Weitere Flächen	Zimmer	7
	Gesamtfläche (ca.)	145 m ²
	Bürofläche (ca.)	145 m ²
Weitere Informationen	Barrierefrei	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2020
	Zustand	Erstbezug
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Im Zentrum des schönen Heisinger Dorfkerns entsteht im Jahr 2020 ein moderner Neubau mit 12 exklusiven, barrierefreien Mietwohnungen sowie einer großzügigen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Über 145m² stehen Ihnen hier zur individuellen Gestaltung zur Verfügung.

Je nach Ihren Bedürfnissen baut der Eigentümer die Fläche für Sie aus: ein freundlicher Empfangsbereich, moderne Büro- oder Praxisräume, stilvolle Waschräume und ein schönes Wartezimmer in welchem sich Ihre Kunden, Klienten oder Patienten rundum wohl fühlen werden. Selbstverständlich verfügt dieses außergewöhnliche Gewerbe auch über Kapazitäten für eine Teeküche oder einen Aufenthaltsbereich für die Pausenzeiten Ihrer Mitarbeiter.

Neben Ihren individuellen Wünschen bezüglich der Grundrissgestaltung und der Auswahl an hochwertigen Materialien können Sie auch technisch benötigte Details für Ihre Ausstattung in Absprache mit dem Eigentümer Realität werden lassen. Idealerweise besteht die Möglichkeit zur Anmietung einiger Stellplätze in der dem Haus zugehörigen Tiefgarage. Wenn Sie schon immer davon geträumt haben ein Büro, eine Kanzlei, eine Therapie- oder eine Arztpraxis in exponentieller Lage zu eröffnen und nach Ihren Ansprüchen zu kreieren, so freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch in unserem Büro direkt gegenüber der Baustelle.

Ausstattung

- zentral im Heisinger Ortskern gelegen
- Neubau
- Gewerbefläche im Erdgeschoss

- barrierefreier Zugang
- LAN Anschluss in allen Räumen
- Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- zentrale Lüftungsanlage
- elektrische Rollläden
- Fläche kann individuell ausgebaut werden:
- Grundrissveränderungen möglich
- technische Anforderungen individuell umsetzbar
- Bodenbeläge wählbar (Parkett, Fliesen)
- Sanitärausstattung wählbar
- Deckenflächen sowie Wandflächen geputzt und weiß gestrichen
- Steckdosen und Deckenleuchtenanschlüsse variabel
- Tiefgarage
- PKW Aufzug

Lage

Heisingen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen im Essener Süden, eingerahmt durch den Baldeneysee und den Schellenberger Wald, ein idyllisch gelegenes Fleckchen, was den hektischen Alltag der Großstadt vergessen lässt. Die ruhige und grüne Umgebung lädt sowohl zu sportlichen Aktivitäten, als auch zur Naherholung ein. Der Blick über das Tal und den Baldeneysee ist hier sicherlich ein besonderes Highlight. Die favorisierte Wohnstadt Heisingen beherbergt heute ca. 13.000 Einwohner und hat sich dennoch seinen dörflichen Charakter beibehalten.

Sie finden in dem schön angelegten Ortskern alle Geschäfte die Sie für den täglichen Bedarf benötigen, auch Arztpraxen, Banken und Fachgeschäfte sind hier ansässig und in wenigen Minuten für Sie erreichbar. Heisingen überzeugt zugleich durch seine familienfreundliche Umgebung, so finden Sie hier eine gute Dichte an Kindergärten und Schulen.

Der Anschluss zur Innenstadt bleibt durch die gute Anbindung mit dem Auto über die Autobahnen A40 und A52, oder die öffentlichen Verkehrsmittel gesichert.

Rundum der perfekte Stadtteil für den Naturliebhaber, der dennoch nicht auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten möchte.

Sonstiges

Baujahr: 2020

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

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.

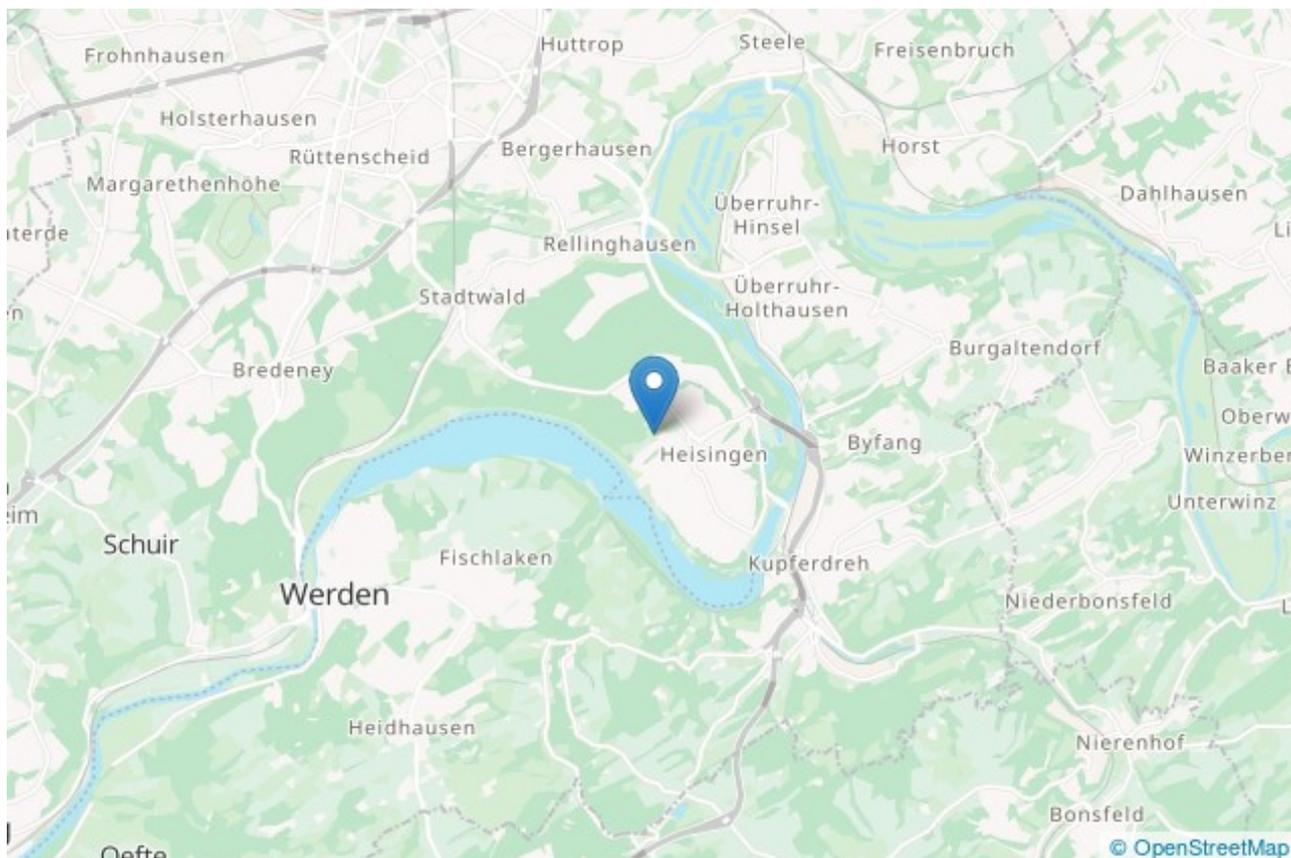
Der Verkäufer/Vermieter hat sicherzustellen, dass bei Immobilienanzeigen Angaben nach § 16 a EnEV enthalten sind, wenn ein Energieausweis vorhanden ist. Soweit unsere Anzeigen diese Angaben nicht enthalten, liegt noch kein Energieausweis vor.

Ihr Ansprechpartner

Name	Christin Weiß
Telefon	+49 (201) 874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45259 Essen - Heisingen





Neubau



Wohnensemble Bahnhofstraße



Beispielgrundriss