



Immobilienexposé  
**Gestaltungsfreiraum im Moltkeviertel**



Objekt-Nr.:  
205488



## Büro/Praxis zur Miete

Gestaltungsfreiraum im Moltkeviertel

Miete zzgl. NK  
1.290 €

 103 m<sup>2</sup>     103 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)    Gesamtfläche (ca.)

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	1.290 €
	Miete pro m <sup>2</sup>	12,52 €
	Nebenkosten	350 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	2.580 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205488	
<b>Weitere Flächen</b>	Gesamtfläche (ca.)	103 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	103 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Etagen	4
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Zustand	teil/vollsanziert
	Unterkellert	Ja

**Ausstattungsdetails**

Netzwerkverkabelung

**Sonstige**

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Diese einzigartige Gewerbefläche bietet Ihnen flexible Möglichkeiten der Büro- oder Praxisnutzung.

Sie haben die Wahl: Ob ein schönes Open-Space Büro oder eine Praxis mit Behandlungszimmern, Empfang und Labor: Teilen Sie die Flächen individuell nach Ihren Anforderungen auf.

Die hier angebotene Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschosse eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses im Moltkeviertel, nahe der Ruhrallee. Die gesamten Räumlichkeiten umfassen insgesamt 103 m<sup>2</sup> und werden individuell nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen vom Vermieter angepasst und hergerichtet. Aktuell stehen Ihnen und Ihren Gestaltungsideen ein großer Raum mit ca. 38 m<sup>2</sup>, sowie drei kleine Räume mit einer Aufteilung von 15,5 m<sup>2</sup>, 11,60 m<sup>2</sup> und 18,90 m<sup>2</sup>, ein Badezimmer mit 9,1m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Lage im Erdgeschoss ermöglicht für Ihre Kunden einen barrierefreien Zugang.

Gerne beraten wir Sie bei der Gestaltung der Räumlichkeiten und unterstützen Sie bei der ersten Ideenfindung.

Der Erstbezug nach umfangreicher Sanierung eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsvarianten. Wir freuen uns Ihnen diese kreative Gewerbefläche in einem Besichtigungstermin zu präsentieren.

Optional würden Ihnen zusätzliche 70m<sup>2</sup> zur freien Anmietung zur Verfügung stehen.

## Ausstattung

- Ausbau nach Mieterwunsch
- flexible Raumaufteilung
- Erdgeschoss
- Räume sind barrierefrei zu erreichen
- Teeküche oder Empfang möglich
- Repräsentativer Charakter
- Fernwärme

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Moltkeviertel dem Top Standort zwischen Essen Rüttenscheid und der Essener Innenstadt, dem Zentrum der Metropole Ruhr. Außerdem liegt die Gewerbefläche unmittelbar an der Autobahn A40 und A52 verfügt somit über eine exzellente Verkehrsanbindung.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist aufgrund der zentralen Lage als sehr gut zu bezeichnen.

Namenhafte Unternehmen, die sich bereits für diesen Standort entschieden haben, sind z.B. RWE, Thyssen Krupp AG, verschiedene Banken, Steag und Ferrostaal. Sie befinden sich daher in direkter Nachbarschaft zu international agierenden Konzernen.

Zahlreiche Cafés und Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen sind

ebenfalls in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

## Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

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

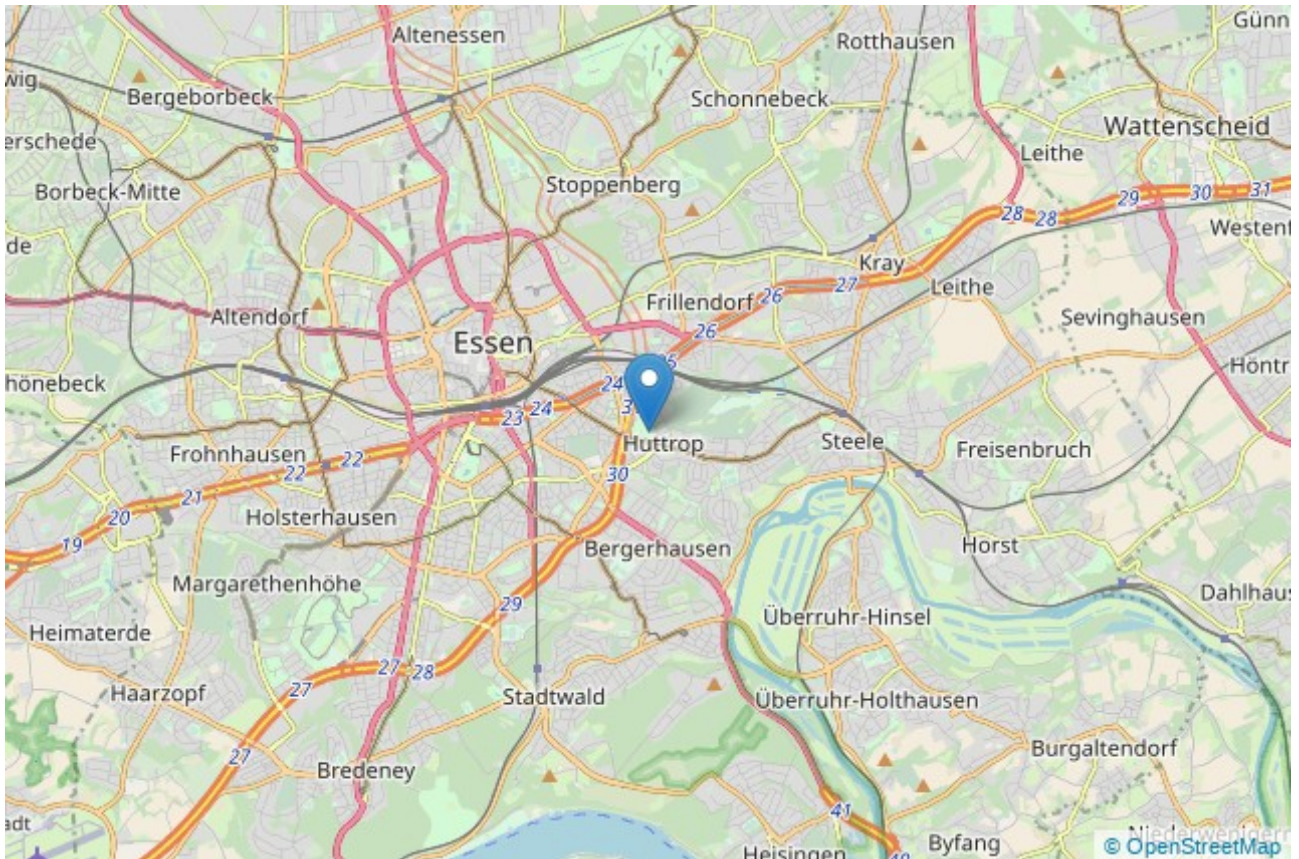
<b>Name</b>	Adrian Röser
<b>Telefon</b>	+49 (0201) 874243722
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de

**Homepage**

<https://www.hirschmann-immobilien.de>

## Lage und Umgebung

45138 Essen - Südostviertel







Ansicht des Hauses



Repräsentative Eingangssituation



Gepflegte Fassade



Grundriss mit möglicher Raumdarstellung