



Immobilienexposé
**Raum für Erfolg - Attraktive Gewerbefläche in
Burgaltendorf**

Objekt-Nr.:
206280



Büro/Praxis zum Kauf

Raum für Erfolg - Attraktive Gewerbefläche in Burgaltendorf

Kaufpreis
269.000 €

 **2**
Zimmer

 **118 m²**
Bürofläche (ca.)

 **206 m²**
Gesamtfläche (ca.)

 **1980**
Baujahr

 **3**
Stellplätze

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	269.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr 206280

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	17.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	3

Weitere Flächen	Zimmer	2
	Gesamtfläche (ca.)	206 m ²
	Bürofläche (ca.)	118 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	206 m ²

Räume und Flure Lage im Objekt (Etage) 0

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
	Barrierefrei	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1980
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Sonstige	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen hier eine attraktive Bürofläche in Burgaltendorf. Hier lassen sich diverse Möglichkeiten realisieren. Sind Sie auf der Suche nach repräsentativen Räumlichkeiten für Ihr eigenes Gewerbe oder suchen Sie eine erfolgsversprechende Kapitalanlage?

Derzeit ist das Objekt gut vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete von 20.700,- €, die Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 5 Jahre kann gezogen werden. Aber auch für den eigenen Gebrauch bieten sich in diesem gepflegten Wohn-/und Geschäftskomplex diverse Möglichkeiten. Durch die geschickte Platzierung der Fenster, lässt sich das aktuelle Großraumbüro auch in kleinere Räumlichkeiten teilen, so dass einzelne Büros oder auch Praxisräume entstehen können. Lassen Sie sich von den Räumlichkeiten inspirieren und erwecken ihre eigene Geschäftsidee zum Leben. Zusätzlich zu der Fläche im Obergeschoss, stehen Ihnen im Souterrain noch weitere Lagerräume, ein Sozialraum, eine Teeküche und zwei WC-Räume zur Verfügung. Praktischerweise sind diese Räumlichkeiten durch eine innenliegende Treppe verbunden. Durch die Bushaltestelle, direkt vor dem Geschäftskomplex, sind Sie auch für Kunden die auf den ÖPNV angewiesen sind, gut erreichbar.

Aber auch die Work-Life-Balance kommt nicht zu kurz, für Ihre kleine Auszeit in der Mittagspause ist hier der perfekte Standort, der rückseitige Park lädt zum spazieren ein und

für den kleinen Snack ist durch die angrenzenden Einzelhändler gesorgt.
Vereinbaren Sie mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin und lassen die Räumlichkeiten auf sich wirken.

Ausstattung

- 103 m² Großraumbüro
- erweiterbar um ca. 15 m² Foyer
- Foyer barrierefrei
- zwei Eingänge
- innenliegende Treppe
- 4 Lagerräume
- 2 Abstellräume
- Sozialraum
- Teeküche
- 2 Waschräume
- 3 Tiefgaragenstellplätze zu je 17.500,- €
- JNKM Büro Soll: 18.000,- €

- JNKM Stellplätze Soll: 2.700,- €

- Gesamt JNKM Soll: 20.700,- €

Lage

Im schönen Essener Süden gelegen, finden Sie den Stadtteil Burgaltendorf. Das Wahrzeichen des Ortsteils, die „Burg Altendorf“, wurde 1970 bei seiner Eingemeindung Namensgeber des Stadtteils. Geschichtlich bereits im 12. Jahrhundert erwähnt musste die Gemeinde Altendorf, bei Ihrer Eingemeindung eine neue Bezeichnung erhalten, da es in Essen bereits einen Stadtteil Altendorf gab.

Im Norden bildet die Ruhr die natürliche Grenze des Stadtteils und grenzt im Osten an Bochum, im Südosten an Hattingen, an Byfang im Südwesten und an Überrauch im Westen. Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme. Sie finden auch heute hier noch viele landwirtschaftliche Betriebe vor und eine lockere Wohnbebauung.

Hauptsächlich finden Sie hier Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks. Jeder Burgaltendorfer weiß zu schätzen, was er an seinem Stadtteil hat, auch weil man im Dorf genügend Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs findet und der Weg in die Essener Innenstadt durch eine gute Busverbindung abgedeckt ist.

Randlage heißt auch viel Natur und weite Aussicht, die zu ausgedehnten Spaziergängen an der Ruhr oder entlang der Felder einlädt.

Über die B227/A46 haben Sie eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und Düsseldorf. Die Buslinien SB 15, 159, 166, 180, sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie auch ohne eigenen PKW in die Stadt

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

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

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

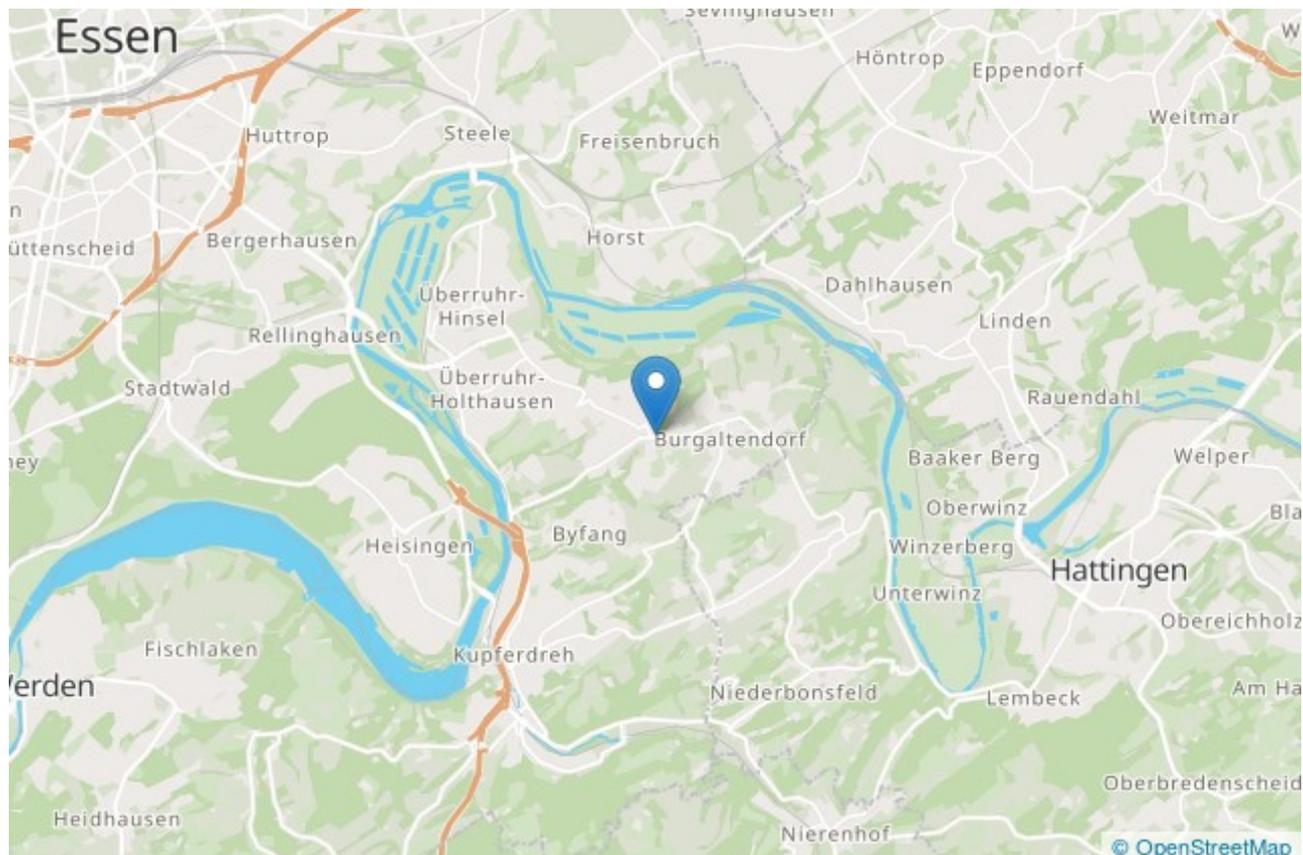
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Ihr Ansprechpartner

Name	Montserrat Cernuda
Telefon	+49 (0) 201 87 42 43 7-14
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45289 Essen - Burgaltendorf





Büro



Gebäudekomplex



Eingang



barrierefreier Eingang



Foyer



Bürofläche



Großraumbüro



Sozialraum



Blick in Teeküche



Waschraum



Lagerfläche 1



Lagerfläche 2



Lagerfläche 3



Gute Anbindung



Gewerbeeinheit



Seitliche Ansicht



Umgebung



Life Work Balance