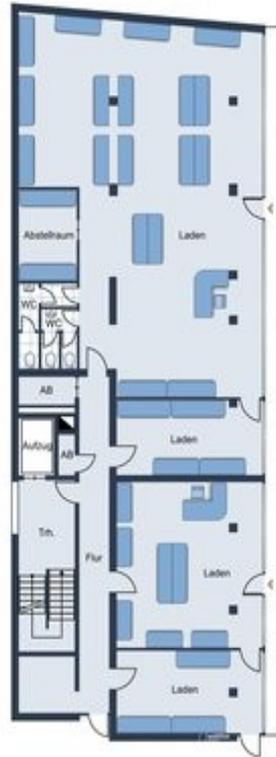




Immobilienexposé  
**Flexibles Office Space in Frohnhausen**

Objekt-Nr.:  
206308



## Büro/Praxis zur Miete

Flexibles Office Space in Frohnhausen

Miete zzgl. NK  
11,50 €

 4  
Zimmer

 312 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 312 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

 1978  
Baujahr

 8  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	11,50 €
	Nebenkosten	3,50 €
<b>Mieterprovision</b>	3 NKM zzgl. MWSt	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	206308	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	8
	Stellplatzmiete	35 €
	Stellplätze	5
	Stellplatzmiete (Parkhaus)	45 €
	Parkhausstellplätze	3
<b>Weitere Flächen</b>	Zimmer	4
	Gesamtfläche (ca.)	312 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	312 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1978
	Zustand	teil/
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bibliothek	✓
<b>Sonstige</b>	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

## Beschreibung

Willkommen bei einer einzigartigen Gelegenheit Büroflächen in zentraler Lage von Frohnhausen zu erwerben. Die insgesamt 312 m<sup>2</sup> große Bürofläche im 1. Obergeschoss bietet eine flexible Aufteilungsmöglichkeit in bis zu vier separate Einheiten. Ein Fahrstuhl sorgt für barrierefreien Zugang zu den Büroeinheiten. Das Gebäude bietet erstklassige Arbeitsbedingungen für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Die Immobilie befindet sich in äußerst zentraler Lage in Frohnhausen, einem lebendigen Stadtteil mit einer optimalen Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. Die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet eine bequeme Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Zudem sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden, um die Anreise mit dem Auto stressfrei zu gestalten.

Die vielseitig nutzbaren Büroflächen bieten Raum für eine breite Palette von Unternehmen und Organisationen. Ob Start-ups, Freelancer, Dienstleister oder etablierte Unternehmen – die flexible Aufteilung ermöglicht es, die Fläche den individuellen Anforderungen anzupassen. Die zentrale Lage eröffnet zudem Möglichkeiten für Kundenkontakte und Netzwerken.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer zentralen und dynamischen Lage von Frohnhausen Ihre Geschäftsideen zu verwirklichen.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese erstklassige Gewerbeimmobilie zu erfahren.

## Ausstattung

- Gesamte Bürofläche: ca. 312 m<sup>2</sup>
- Teilbar in bis zu vier separate Einheiten
- Fahrstuhl für barrierefreien Zugang
- Großzügige Fensterfronten für optimales Tageslicht
- Flexibles Raumkonzept für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Verschattungssysteme für angenehmes Raumklima
- Helle und freundliche Arbeitsatmosphäre

## Lage

In der Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte und weitere Dienstleister, die das Arbeitsumfeld bereichern. Die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen schafft eine ausgewogene Work-Life-Balance für Ihre Mitarbeiter.

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

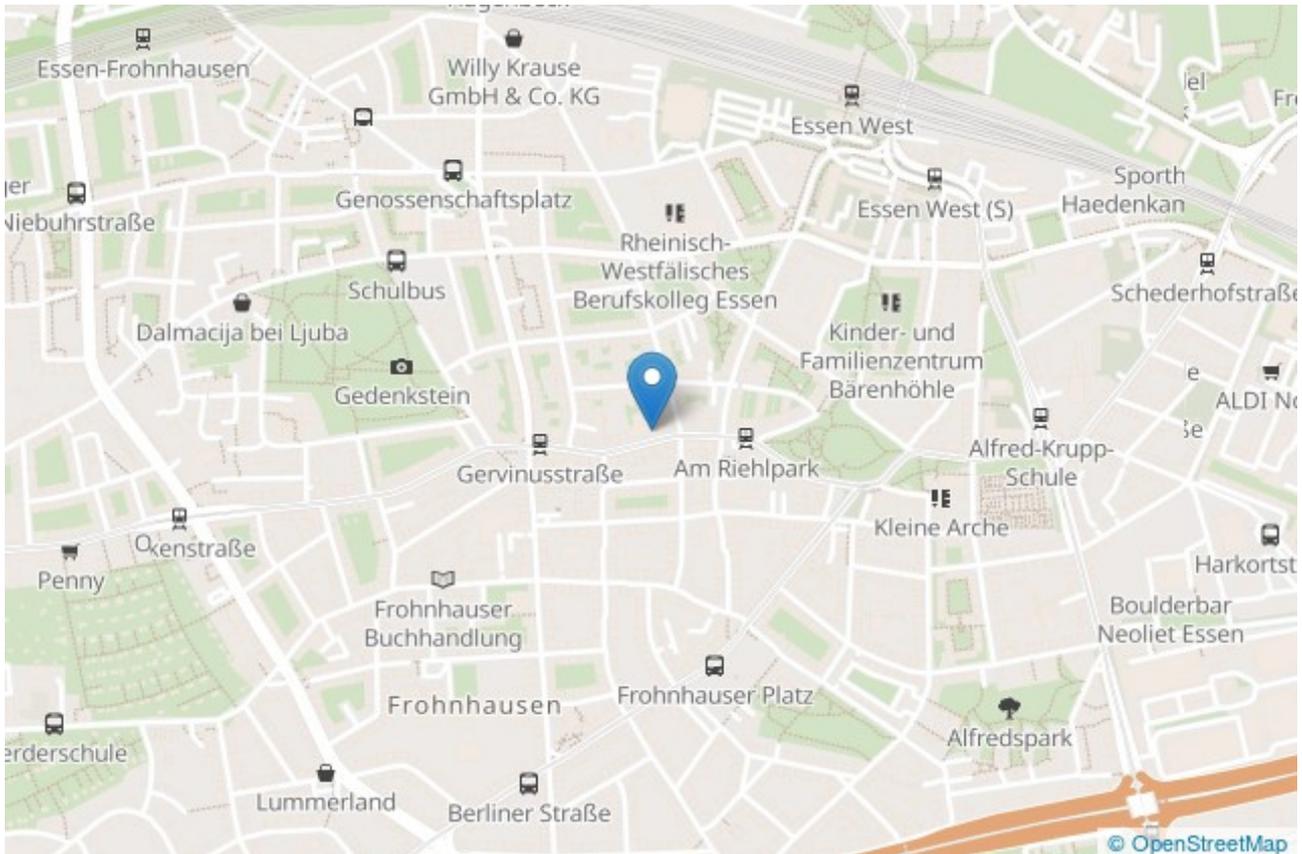
Naherholung im Grünen mit viel Platz bieten. Am Marktplatz mit Wochenmarkt, in der Berliner Straße und rund um den Gervinusplatz gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Banken und eine große Postfiliale. Es sind fünf Grundschulen sowie auch weiterführende Schulformen ansässig. Das dichte 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, sodass eine optimale Verkehrsanbindung des Stadtteils gegeben ist.

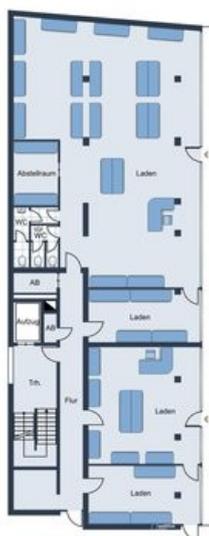
## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

Frohnhauser Str. 238-240, 45144 Essen - Frohnhausen





Office Space