Flexible Gewerbefläche mit Terrasse & idealer Verkehrsanbindung in zentraler Lage von D-Wersten



Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbefläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses, direkt an der Kölner Landstraße in Düsseldorf-Wersten. Die zentrale Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen im Düsseldorfer Süden bietet eine hervorragende Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Das Umfeld ist geprägt von Nahversorgung, Gesundheitsdienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Gewerbebetrieben, die für eine hohe Kundenfrequenz und ein lebendiges Geschäftsumfeld sorgen.

Auf rund 63 m² Nutzfläche bietet die Gewerbeeinheit flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fläche gliedert sich derzeit in zwei separate Räume, die sich je nach Bedarf individuell nutzen lassen, sowie eine großzügige Küche, die durch den aktuellen Mieter räumlich

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

getrennt wurde. Eine Anpassung der Raumaufteilung sowie eine Öffnung oder Teilung der Flächen sind grundsätzlich möglich und ermöglichen eine bedarfsgerechte Nutzung. Die Einheit wurde zuletzt als Dentallabor genutzt und verfügt über eine entsprechende Genehmigung für Gewerbe- bzw. Labornutzung. Darüber hinaus eignet sich die Fläche ideal für Büro-, Praxis-, Atelier-, Schulungs- oder Lagernutzungen.

Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und schaffen eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse im Hinterhof, die zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet und sich ideal für Pausen oder informelle Besprechungen eignet.

Mit ihrer flexiblen Flächenstruktur bietet die Einheit ideale Voraussetzungen für Gesundheitsdienstleister, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie weitere gewerbliche Konzepte.

Sollten Sie näheres Interesse haben, stehen wir Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Daten

ImmoNr:	E 79_04
PLZ:	40591
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Büro/Praxen
Objekttyp:	Praxis

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Gewerbe

Preise

Kaltmiete:	800,00 €
Betriebskosten:	183,00 €
Warmmiete:	983,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Kaution:	2.400,00 €
Außen-Provision:	1,19 NKM (inkl. 19 % MwSt.) €

Flächen und Aufteilung

Gesamtfläche:	63 m²
Bürofläche:	63 m²
Gewerbefläche:	63 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1957

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	156.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	03.02.2029

Lage

Wersten liegt im Süden der Landeshauptstadt Düsseldorf und gehört zum Stadtbezirk 9. Der Stadtteil besteht hauptsächlich aus Wohngebiet, das rund vier Kilometer von der Innenstadt entfernt liegt, weiß aber auch mit seinen idyllischen Grünflächen zu überzeugen.
So finden hier sowohl Stadtmenschen als auch Naturliebhaber ein perfektes Zuhause. Geprägt wurde der Stadtteil durch die Bundesgartenschau, auf deren Gelände nun einer der größten und schönsten Landschaftsparks Düsseldorfs, der Südpark, zu finden ist. Mit einem eigenen Streichelzoo und dem Grundwassersee lässt er Kinderherzen höher schlagen und bietet einen perfekten Ort um sich zu erholen.

In Wersten finden Sie eine große Anzahl an Supermärkten. Hinzu kommen kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ärzte aus allen Fachrichtungen, Apotheken sowie Dienstleister sind in breiter Masse vorhanden. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Kindertagesstätten, die Marien-Grundschule, Theodor-Heuss-Grundschule, Henri-Dunat-Schule, Christophorus Schule sowie weitere Schulen in den angrenzenden Stadtteilen.

Für Sportlerherzen gibt es ebenfalls genug Möglichkeiten, zum einen die wunderbaren Radwege in Richtung Himmelgeist und Hamm, aber auch mehrere Vereine in Wersten. Dazu gehören der bekannte SV Wersten 04 e.V., der DJK Rheinland 05 mit Abteilungen für Fußball, Turnen und Tischtennis, der Schachverein Wersten und der Tennisklub TC 77.

Die Verkehrsanbindungen in Wersten könnten kaum besser sein. Die Bundesstraßen 8 und 326 sowie die Autobahn 46 bieten schnelle Reisewege mit dem PKW.
Für den öffentlichen Nahverkehr stehen die Stadtbahnlinien U71, U73, U74, U77, U79, U83 zur Verfügung. Die Buslinien 723, 724, 727, 731, 735, 780, 782, 785, der Schnellbus SB50 und der Nachtverkehr 817 haben Haltestellen in Wersten und bieten optimale

Anbindungsmöglichkeiten in die umliegenden Stadtteile und Städte.

Ausstattung

- Großzügige Gewerbefläche in Düsseldorf-Wersten

- Genehmigte Nutzung: Gewerbe-/Labornutzung als Dental-Labor, auch als Büro/Lager/Praxis geeignet

- Ideale öffentliche Verkehrsanbindung

- 1. Obergeschoss

- Große Fensterflächen mit viel Tageslichteinfall

- 2 separate Räume

- 1 Küche / Pausenraum

- Ca. 63 m² Nutzfläche

- Großzügige Terrasse

- Teilung / Öffnung der Flächen möglich

- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten

- Klimaanlage

- Voll ausgestattetes Badezimmer

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé 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 dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?

Raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com