

EXPOSÉ

Attraktives Ladenlokal mit Schaufenster und flexibler Raumaufteilung



ECKDATEN

Objektart: Ladenlokal
Adresse: 47137 Duisburg
Baujahr: 1956
Zimmerzahl: 3
Nutzfläche (ca.): 70 m²
Gesamtfläche (ca.): 70 m²
Kaltmiete pro m²: 7,- €
Nebenkosten (ca.): 100,- €
Warmmiete (ca.): 590,- €

**Kaltmiete
€ 490,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Ladenlokal
> Duisburg
> 3 Zimmer

> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 2510



Objekteckdaten:

Objektart	Ladenlokal
Adresse	47137 Duisburg
Baujahr	1956
Zimmerzahl	3
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Gesamtfläche (ca.)	70 m ²
Kaltmiete	490,- €
Kaltmiete pro m ²	7,- €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	590,- €
Kautions	1.200,- €
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	143,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-04-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1956
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	teilweise
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht ein zentral gelegenes Ladenlokal mit einer Gesamtfläche von ca. 70 m², geeignet für die Nutzung im Non-Food-Bereich.

Die großzügige Fensterfront bietet ideale Möglichkeiten, Ihr Geschäft optimal zu präsentieren und von Laufkundschaft wahrgenommen zu werden.

Die Fläche verteilt sich auf insgesamt drei Räume, die flexibel als Verkaufs-, Beratungs- oder Arbeitsbereiche genutzt werden können. Zusätzlich steht eine praktische Abstellfläche im Keller zur Verfügung, die direkt vom Gewerbe aus zugänglich ist. Ein WC ist ebenfalls vorhanden.

Zur Unterstützung beim Start Ihres Geschäftsbetriebs werden 3 Monate Kaltmietfremiheit gewährt.

Das Ladenlokal verfügt über eine Gastherme, die vom Mieter eigenständig betrieben und gewartet wird. Die hierfür anfallenden Kosten sind nicht in den ausgewiesenen Nebenkosten enthalten.

Wenn wir mit dieser Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, vereinbaren Sie gerne zeitnah einen Besichtigungstermin mit uns. Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser Exposé an. Dieses erhalten Sie, indem Sie uns eine schriftliche Kontaktanfrage stellen.

Ausstattung:

Attraktives Ladenlokal in guter Lage

- Ca. 70 m² Gesamtfläche
- Zentrale Lage mit guter Sichtbarkeit
- Großzügige Fensterfront zur optimalen Warenpräsentation
- Drei flexibel nutzbare Räume (z. B. Verkaufs-, Büro- oder Beratungsfläche)
- Separates WC vorhanden
- Zusätzliche Abstellfläche im Keller
- Direkter Zugang zum Keller vom Ladenlokal aus
- Beheizung über eigene Gastherme (Betrieb und Wartung durch den Mieter)
- Geeignet für Non-Food-Gewerbe

Lagebeschreibung:

Das Ladenlokal befindet sich in zentraler Lage im Duisburger Stadtteil Meiderich. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Wochenmarkt, ein Lebensmittelgeschäft mit Bäckerei sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die für eine regelmäßige Laufkundschaft sorgen.

Der Standort ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in nur ca. 2 Minuten zu Fuß. Von dort besteht eine schnelle Anbindung an die U-Bahn-Station "Auf dem Damm" sowie an die Duisburger Innenstadt. Das Zentrum von Duisburg liegt etwa 7 km entfernt und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw gut erreichbar.

Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist vorteilhaft: Die Autobahn A59 befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km. Von dort aus sind die Autobahnen A40, A42 und A3 in kurzer Zeit erreichbar.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und

- > Ladenlokal
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 2510



sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines MIETVERTRAGS im gewerblichen Bereich keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Außenfoto



Titelbild



Empfangsraum

Eckdaten

- > Ladenlokal
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 2510



Empfangsraum



Bad Empfang



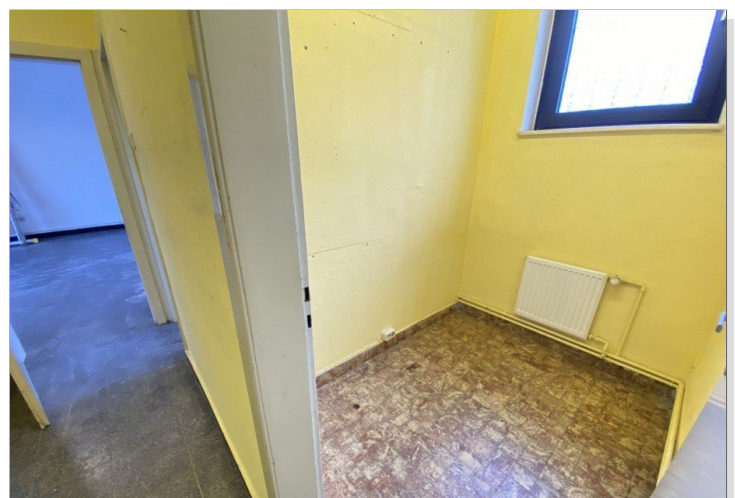
Empfangsraum/Raum 1



Badezimmer



Raum 1

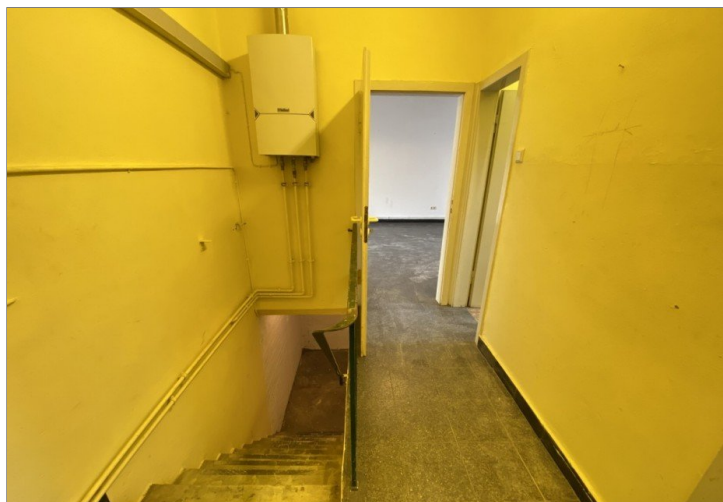


Raum 2

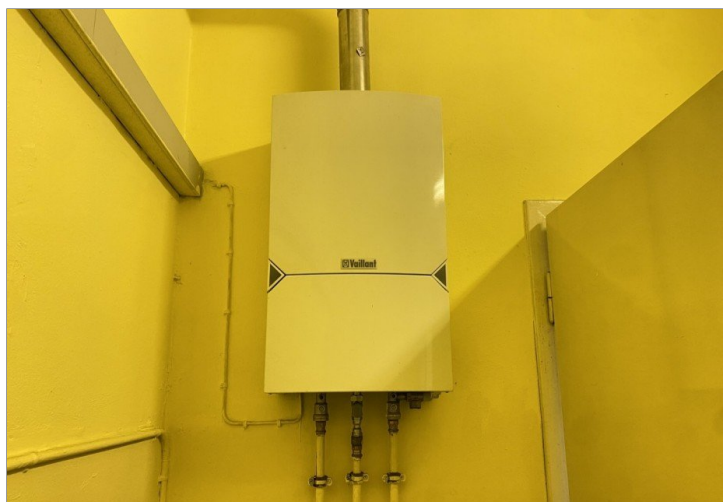
Eckdaten

- > Ladenlokal
- > Duisburg
- > 3 Zimmer

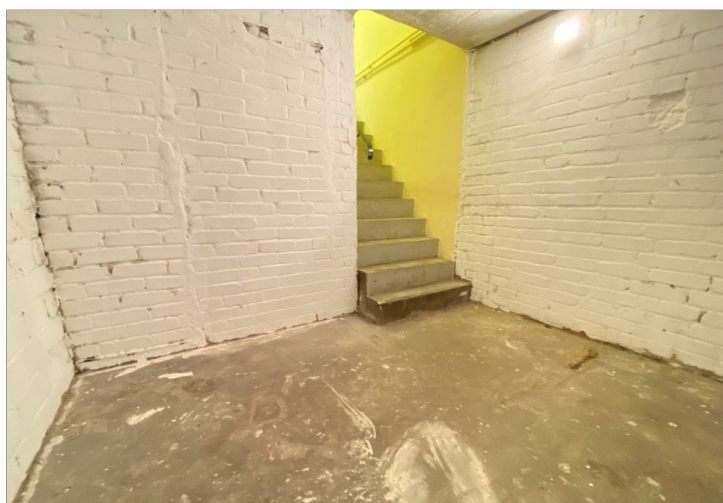
- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 2510



Flur



Heizung



Abstellraum Keller

